

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-3749/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

27.03.2024

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 «ТЕЗАУРУС» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника: нежилое помещение пл. 238,30 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 11, пом. 3Ц, к/н 77:01:0004012:5398 (реестровый № 23000003190000000932, 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 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.

В соответствии с извещением Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.08.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке), Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ).

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 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

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.

Согласно доводам жалобы Организатором торгов неправомерно не размещены документы на реализуемое имущество в полном объеме, в связи с чем, не представляется возможным получить исчерпывающую информацию о реализуемом имуществе и соответственно, принять участие в Торгах.

Так, Заявитель указывает, что из размещенных Организатором торгов документов невозможно установить технические характеристики реализуемого помещения.

Заявитель пояснил, что им в адрес Организатора торгов направлялся запрос необходимых документов, однако Организатором торгов запрашиваемые документы предоставлены не были.

Также Заявитель оспаривает действия Организатора торгов, выразившиеся в непредставлении возможности ознакомления с реализуемым имуществом.

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

Согласно позиции Организатора торгов, им были размещены все документы, предоставленные ему судебным приставом-исполнителем при передаче имущества на реализацию.

Также Организатор торгов пояснил, что ознакомление с реализуемым имуществом не проводится ввиду того, что помещение в натуре на Торги не передавалось и находится на ответственном хранении у собственника.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с частью 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.

Согласно пункту 1.2 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества №01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнении судебных решений и актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (далее — Соглашение) реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица (далее - специализированные организации).

Организатор торгов является специализированной организацией по реализации арестованного имущества, которая осуществляет свою деятельность на основании Государственного контракта от 14.08.2023 03-АИ/24-25 (далее — Государственный контракт).

Имущество передано на реализацию на Торгах постановлением о передаче арестованного имущества на торги от 01.02.2024 № 98077/24/70533.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) 05.03.2024.

Дата начала приема заявок 05.03.2024.

Дата окончания приема заявок 20.03.2024.

Дата проведения Торгов: 21.03.2024.

Предмет торгов: Нежилое помещение пл. 238,30 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 11, пом. 3Ц, к/н 77:01:0004012:5398, цокольный этаж № 0, собств. ООО «Фартуна» ИНН 9710066732, н/ц 74 693 000,00 руб., НДС не облагается, поручение Л3/24/06/335-ГМУ(СО№1).

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 настоящего Кодекса, 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 силу пункта 2.3 Соглашения передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества (в случае невозможности передачи арестованного имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста - правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее - Акт передачи) с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов.

Судебный пристав-исполнитель обязан передать Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации), а Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) обязано принять от судебного пристава-исполнителя для реализации арестованное имущество (правоустанавливающие и подтверждающие право документы) в течение десяти рабочих дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию.

К Акту передачи в случае передачи на реализацию соответствующего вида имущества прилагаются документы, предусмотренные частями 8-10 статьи 89 Закона об исполнительном производстве.

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 охранный 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».

Так, в силу пункта 2 части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости

Таким образом, Организатор торгов реализует арестованное имущество на основании сведений и документов, полученных от Федеральной службы судебных приставов.

Согласно пункту 8.7 Приложения № 1 «Техническое задание» к Государственному контракту (далее - Техническое задание) Организатор торгов обязан принимать по Акту приема-передачи имущество (документы) от судебного пристава-исполнителя в пределах срока, установленного частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве.

Организатору торгов переданы документы на реализуемое имущества Актом передачи арестованного имущества на торги от 01.03.2024.

Согласно статье 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

При этом, Закон об исполнительном производстве не содержит конкретного перечня технических характеристик имущества, который должен быть указан в извещении о проведении аукциона.

Пунктом 7 Технического задания к Государственному контракту установлены требования к содержанию информации о предмете торгов, согласно которым 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.

В соответствии с пунктом 7.2.1 Технического задания к Государственному контракту

Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, который позволяет идентифицировать объект недвижимости.

Таким образом, при формировании извещения о торгах по продаже недвижимого имущества в составе извещения необходимо указывать кадастровый номер объекта недвижимости (в том числе земельного участка), а также полный адрес в разделе «Местоположение».

Согласно сведениям, размещенным на Официальном сайте, извещение о реализации арестованного имущества содержало следующую информацию: назначение помещения, площадь, этаж, кадастровый номер и адрес местонахождения, что позволяет участникам идентифицировать реализуемое имущество.

Комиссией установлено, что Организатором торгов размещены на Официальном сайте все документы, полученные от судебного пристава-исполнителя. Доказательств обратного Заявителем не представлено.

Относительно доводов жалобы, что Организатором торгов не обеспечена возможность ознакомления с реализуемым имуществом, Комиссия отмечает, что Организатор торгов не принимает имущество фактически, а реализует его на основании предоставленных документов, в том числе не организывает его осмотр, так как не имеет гражданско-правовых отношений с должником, являющимся ответственным хранителем данного имущества, а также не несет ответственности за действия (бездействия) со стороны территориальных органов Федеральной службы судебных приставов.

Согласно пункту 2.3 Соглашения передача Росимуществу (его территориального управления, специализированной организации), арестованного имущества, (а в случае невозможности передачи имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста с приложением правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом исполнителем по акту приема-передачи с приложением соответствующих документов.

Комиссия отмечает, что в настоящем случае Организатору торгов имущество в натуре не передавалось и находится на ответственном хранении у собственника, в связи с чем, Организатором торгов доступ в помещение не предоставляется, что отражено в извещении о проведении Торгов и подтверждается Актом о наложении ареста (описи имущества) от 09.08.2023, размещенным на Официальном сайте.

В силу части 2 статьи 86 Закона об исполнительном производстве движимое имущество должника, на которое наложен арест, передается на хранение под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, взыскателю либо лицу, с которым Федеральной службой судебных приставов или ее территориальным органом заключен договор. Хранение документов, подтверждающих наличие и объем имущественных прав должника, а также движимого имущества может осуществляться в подразделении судебных

приставов при условии обеспечения их сохранности.

Ввиду вышеизложенного, а также в соответствии с нормами статьи 86 Закона об исполнительном производстве хранение реализуемого имущества организуется судебным приставом-исполнителем и возлагается на должника или членов его семьи, специализированной организации, в связи с чем Организатор торгов не является ответственным хранителем реализуемого имущества, а также не располагает полномочиями по организации осмотра данного имущества.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу, что обжалуемые Заявителем действия Организатора торгов не нарушают императивных требований законодательства об исполнительном производстве, а также Государственного контракта. Доказательств того, что Организатор торгов создает препятствия к участию в Торгах, в дело не представлено.

В свою очередь 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 действующего законодательства Российской Федерации, 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 жалобы Заявителя.

При этом Комиссия отмечает, что Заявитель в силу части 1 статьи 121 Закона об исполнительном производстве вправе обжаловать действия судебного пристава-исполнителя в судебном порядке.

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 на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 21.03.2024 № НП/11155/24.

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