

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7998/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.06.2024

г. Москва

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

Председательствующего:

«...»,

членов Комиссии:

«...»,

«...»

«...»

«...»

рассмотрев жалобу «...» (далее – Заявитель) на действия ООО «Восточный Мост» при проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника: нежилого помещения пл.1653,70 кв.м по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, строен.1, к/н 77:05:0006005:2370 (реестровый № 23000054780000000236, 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.

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. Невяка 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 извещением Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статьями 447-449.1 Гражданского кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также в соответствии с регламентом, тарифами, порядком регистрации на ЭТП и иными локальными документами ЭТП.

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.

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.

Организатор торгов является специализированной организацией по реализации арестованного имущества, которая осуществляет свою деятельность на

основании Государственного контракта от 25.12.2023 № 05-АИ/24-25 (далее — Государственный контракт).

Имущество реализуется в соответствии с поручением ТУ Росимущества в городе Москве от 04.03.2024 № 98077/24/142071, на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги от 15.01.2024 № 98077/24/15332.

Извещение № **2300005478000000236** (лот №1) о проведении торгов опубликовано 20.05.2024 в газете БОИ «Московские торги» № 20/2024 и размещено в ГИС Торги на сайте www.torgi.gov.ru

Дата и время начала подачи заявок: 21.05.2024 в 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 17.06.2024 в 11:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 20.06.2024 в 13:00 (МСК).

Форма торгов: аукциона в электронной форме.

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 Организатором торгов не размещены документы, раскрывающие сущность ограничений в виде запретов на регистрационные действия.

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.

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 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.

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 15.01.2024.

Комиссией установлено, что Организатором торгов размещены на Официальном сайте все документы, полученные от судебного пристава-исполнителя.

Кроме того, Организатор торгов отметил, что основные характеристики объекта

недвижимости содержатся в выписке из ЕГРН в составе аукционной документации, что достаточно для принятия решения об участии в Торгах.

Более того, Организатор торгов 04.06.2024 разместил на официальном сайте ГИС Торги соответствующие разъяснения, направленные в ответ запрос Заявителя относительно наложенных обременениях в виде запрета на регистрационные действия.

Согласно доводам жалобы Заявителя, в соответствии с пунктами 3.3.1–3.3.58 выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-119291612 на имущество наложены ограничения в виде запретов на регистрационные действия, однако данный документ не раскрывает подробные детали об инициаторе арестов, сроках их действия. В аукционной документации отсутствует иные документы, раскрывающие сущность ограничений.

Комиссия отмечает, что требование о включении в состав документации о Торгах дополнительных документов, запрашиваемых Заявителем относительно запрета на регистрационные действия, не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок проведения торгов в рамках исполнительного производства.

Также Комиссия отмечает, что во исполнение Государственного контракта Организатором торгов в составе извещения о проведении Торгов были приложены документы и сведения, полученные Организатором торгов от судебного пристава-исполнителя и ТУ Росимущества в городе Москве.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов при публикации извещения о проведении Торгов были указаны сведения о реализуемом имуществе должника, предусмотренные Законом об исполнительном производстве, ГК РФ и Государственным контрактом.

При таких обстоятельствах Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение порядка проведения Торгов, так как Организатор торгов разместил все переданные судебным приставом-исполнителем документы.

В свою очередь Заявитель на заседание Комиссии не явился, доказательств нарушения Организатором торгов прав Заявителя и процедуры Торгов не представил.

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.

Относительно обжалования Заявителем правомерности выставления имущества на Торги Комиссия сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 Положения о территориальном органе Федеральной

антимонопольной службы, утвержденного приказом ФАС 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).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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, Комиссия сообщает, что антимонопольный орган в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Доводы, изложенные в жалобе также связаны с обжалованием правомерности выставления на торги имущества.

Учитывая изложенное, 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 защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Таким образом, у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в указанной части в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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 17.06.2024 № «...».

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