

Решение по делу
№ 062/01/18.1-956/2021

20 октября 2021 года

г. Рязань

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе: <...> – председателя комиссии, членов комиссии <...>, <...>, —

без участия лиц

рассмотрела 19 октября 2021 года в открытом заседании комиссии с объявлением решения жалобу П.М.А. (далее – заявитель, П.М.А.) на действия общества с ограниченной ответственностью «Сократ» (далее – Общество, организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника по извещению на сайте www.torgi.gov.ru № 180821/49164414/04, —

и установила:

Заявитель обратился в антимонопольный орган с обозначенной жалобой, указывая на то, что сумма задатка для участия в спорных торгах, установленная Обществом, составляет пятьдесят процентов от начальной цены предмета аукциона, в то время как в силу Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» размер задатка при продаже заложенного имущества не может превышать пять процентов от начальной продажной цены. О том, что ООО «Сократ» в данном случае реализуется именно заложенное имущество, по мнению заявителя, свидетельствует решение Коптевского районного суда г. Москвы от 18.11.2019 по делу № 2-1544/2019.

П.М.А., ООО «Сократ» к заседанию комиссии, назначенному к рассмотрению дистанционно в формате видеоконференц-связи, не подключились.

ООО «Сократ» в письменных возражениях сообщило о несогласии с доводами жалобы, поскольку считает, что размер задатка им установлен правомерно. Общество также представило решение Рязанского УФАС России от 31.08.2021 по делу № 062/10/18.1-872/2021, вынесенное по жалобе Б.С.С., согласно которому имущество, реализуемое по извещению на сайте www.torgi.gov.ru № 180821/49164414/04, исходя из

поручения на его реализацию от 19.04.2021, является незаложенным, в связи с чем в удовлетворении жалобы Б.С.С. отказано.

Изучив материалы дела, обсудив доводы жалобы, комиссия приходит к следующему.

Между ООО «Сократ» и ТУ Росимущества в городе Москве заключены договоры 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 21.01.2021 № 01-АИ/2021, от 13.05.2021 № 13-АИ/2021.

Антимонопольным органом установлено, что во исполнение условий договора и на основании Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» ООО «Сократ» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение о проведении торгов 180821/49164414/04.

Предметом спорного аукциона выступило недвижимое имущество (комната), заявки для участия в аукционе можно подавать в электронной форме на ЭТП по 17 сентября 2021 года.

Согласно упомянутому извещению начальная (минимальная) цена предмета аукциона: 2228860, 48 руб., сумма задатка составляет 50 процентов от начальной (минимальной) цены предмета аукциона, то есть 1114430,24 руб.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона (за некоторыми исключениями).

При этом Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» размер задатка не определён, однако часть 2 статьи 90 данного закона определяет, что порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В то же время специальными положениями пункта 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определено, что 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, размер задатка для участия в торгах, определяемый в извещении об их проведении, зависит от того, является ли продаваемое имущество заложенным либо незаложенным, и применительно к заложенному имуществу размер задатка в любом случае ограничен суммой в размере 5 процентов начальной продажной цены.

В рассматриваемом случае решением Коптевского районного суда г. Москвы от 18 ноября 2019 года по делу № 2-1544/2019, в редакции определения о разъяснении решения от 20 декабря 2019 года, оставленным без изменения апелляционным определением Московского городского суда от 06.08.2020, в том числе обращено взыскание путем продажи с публичных торгов на комнату, которая является предметом обжалуемых торгов. Названными судебными актами установлено, что спорная комната является заложенным имуществом. Такой же вывод следует и из справочной информации по объектам недвижимости, формируемой на сайте Росреестра, из которой видно, что в отношении данной комнаты зарегистрировано ограничение в виде залога.

В части 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Располагая указанными документами в отношении продаваемой комнаты, которые размещены на сайте www.torgi.gov.ru самим Обществом, в том числе выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, судебным актом, вступившим в законную силу, исполнительным листом, организатор торгов обязан был ими руководствоваться и установить размер задатка в размере, не превышающем 5 процентов от цены продаваемого имущества.

При таких обстоятельствах то, что в поручении на реализацию № А1/21/11/Коп-3, данном Обществу ТУ Росимущества по г. Москве, не отражён статус продаваемой комнаты как заложенного имущества, не освобождало организатора торгов от оценки всех имеющихся документов на комнату в совокупности и определении задатка в размере, соответствующем действующему законодательству Российской Федерации.

Вопреки приведённым положениям Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Гражданского

процессуального кодекса Российской Федерации Общество при установлении размера задатка отдало приоритет информации, обозначенной в поручении ТУ Росимущества по г. Москве, при наличии судебных актов и сведений Единого государственного реестра недвижимости, содержащих иные данные в отношении спорной комнаты и её статуса заложенного имущества.

При таком исходе дела комиссия признаёт жалобу П.М.А. обоснованной.

Ссылки Общества на решение Рязанского УФАС России от 31.08.2021 по делу № 062/10/18.1-872/2021, вынесенное по жалобе Б.С.С., согласно которому имущество, реализуемое по извещению на сайте www.torgi.gov.ru № 180821/49164414/04, исходя из поручения на его реализацию от 19.04.2021, является незаложенным, отклоняются комиссией, поскольку в рамках дела № 062/10/18.1-872/2021 комиссия не располагала решением Коптевского районного суда г. Москвы от 18 ноября 2019 года по делу № 2-1544/2019, апелляционным определением Московского городского суда от 06.08.2020, которые имеют существенное значение. Кроме того, решение Рязанского УФАС России от 31.08.2021 по делу № 062/10/18.1-872/2021 не имеет обязательного значения для комиссии, рассматривающей настоящее дело.

В силу пункта 5 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации в пункте 5 Информационного письма от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» обращалось внимание на то, что при рассмотрении иска о признании публичных торгов недействительными суд должен оценить, являются ли нарушения, на которые ссылается истец, существенными и повлияли ли они на результат торгов. Исходя из того, что допущенное нарушение являлось незначительным и не оказало влияния на результат торгов, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований истца, сославшегося только на формальные нарушения, о признании публичных торгов недействительными и применении последствий их недействительности.

Аналогичного подхода придерживается и Верховный Суд Российской Федерации, который в пункте 71 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» разъяснил, что приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество. Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

В данном случае комиссия антимонопольного органа считает допущенное Обществом нарушение порядка организации торгов существенным, ограничивающим доступ к участию в них претендентов в силу завышенного не менее чем в 10 раз размера задатка.

Вместе с тем с учётом того, что 24.09.2021 (то есть ещё до направления заявителем жалобы в антимонопольный орган) между Обществом и победителем торгов заключен договор купли-продажи комнаты, имущество передано покупателю, между сторонами возникли гражданско-правовые, поэтому выдача антимонопольным органом какого-либо предписания невозможна (оспаривание торгов и признание недействительным договора осуществляются только в судебном порядке).

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

решила:

жалобу П.М.А. на действия общества с ограниченной

ответственностью «Сократ» при проведении торгов по продаже имущества должника по извещению на сайте www.torgi.gov.ru 180821/49164414/04 признать обоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>