

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6654/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.05.2024 г. Москва

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

Председательствующего:

<...>,

членов Комиссии:

<...>,

<...>,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя ИП Чижикова М.В. в лице <...> действующей на основании доверенности от 23.05.2024 № 01/05, представителей ООО «ТЕЗАУРУС» в лице <...>, действующей на основании доверенности от 02.03.2023 № 6/2024,

рассмотрев жалобу ИП Чижикова М.В. (далее — Заявитель) на действия ООО «Тезаурус» (далее — Заказчик) при проведении аукциона по реализации имущества должника: здание нежилое пл. 5741,6 кв.м. по адресу г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А, к/н 77:03:0005003:7975 (извещение № 23000003190000001152, лот № 1, далее — Торги, Аукцион) (далее — Жалоба),

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 в разделе «Описание имущества, сведения о собственнике (правообладателе) начальная цена, номер поручения, недвижимое имущество, обременения: арест, залог (ипотека), аренда, запрет регистрационных действий» не размещены сведения об аресте, ипотеке, аренде.

Также Заявителем оспаривается неознакомление с реализуемым имуществом и непредоставление информации по направленному запросу.

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

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.

Извещения о проведении Торгов размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

В соответствии с частью 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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 реализуется в соответствии с поручением ТУ Росимущества в городе Москве от 22.03.2024 № А23/24/87-ГМУ (СОСП №2), на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги от 06.03.2024.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) 07.05.2024.

Дата начала срока подачи заявок: 07.05.2024 в 20:00.

Дата окончания подачи заявок: 24.05.2024 до 11:00.

Дата проведения торгов: 27.05.2024 в 12:00.

Предмет торгов: Здание нежилое пл. 5741,6 кв.м. по адресу г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А, к/н 77:03:0005003:7975.

Начальная цена составляет 373 879 470,00 рублей без учета НДС.

Организатор торгов указал, что в настоящее время в Арбитражном суде города

Москвы в рамках дела № А40-172958/23-164-364 Б находится заявление ИФНС России № 19 по г. Москве о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ОТЕЛЬ на Парковой».

В Арбитражный суд города Москвы 14.05.2024 поступило заявление залогодержателя ПАО «Промсвязьбанк» о принятии обеспечительных мер в отношении принадлежащего ООО «ОТЕЛЬ на Парковой» (ОГРН: 1107746903153, ИНН 7719763639) объекта недвижимого имущества: нежилого здания по адресу: 105425, г. Москва, ул. Никитинская д. 10А, общей площадью 5 741,6 кв. м., кадастровый номер 77:03:0005003:7975.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 16.05.2024 по делу № А40-172958/23-164-364 приняты обеспечительные меры в виде:

- наложения ареста па принадлежащий ООО «ОТЕЛЬ на Парковой» (ОГРН: 1107746903153, ИНН: 7719763639) объект недвижимого имущества: нежилое здание, расположенное по адресу: 105425, г. Москва, ул. Никитинская д. 10А, общей площадью 5 741,6 кв. м., кадастровый номер 77:03:0005003:7975;
- запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве совершать любые регистрационные действия в отношении принадлежащего ООО «ОТЕЛЬ на Парковой» (ОГРН: 1107746903153, ИНН: 7719763639) объекта недвижимого имущества.

Таким образом, обжалуемые Торги в настоящее время приостановлены в связи с наличием обеспечительных мер.

Относительно довода Заявителя об отсутствии в извещении информации об аресте, ипотеке, аренде Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Согласно части 2 статьи 449.1 ГК РФ организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

В соответствии с частью 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, 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.

Между тем, согласно части 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.

Комиссией в ходе изучения документации о Торгах установлено, что предусмотренные статьей 448 ГК РФ сведения, а именно сведения об обременениях: аресте, ипотеке, аренде, указаны Организатором торгов в извещении о проведении Торгов в информационном ресурсе государственной информационной системы (<https://torgi.gov.ru>).

При этом Комиссия считает необходимым отметить, что в самой жалобе Заявителя было процитировано положение Извещения, а именно: «Недвижимое имущество, обременения: арест, залог (ипотека), аренда, запрет регистрационных действий».

Также Комиссия установила, информация о наличии обременений отражена непосредственно в карточке Торгов на Официальном сайте.

При этом в соответствии с пунктом 1 постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» Правительство Российской Федерации постановляет определить адрес сайта государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации, в том числе, о проведении торгов по реализации имущества должника.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов при публикации извещения о проведении Торгов были указаны сведения в разделе «Описание имущества, сведения о собственнике (правообладателе) начальная цена, номер поручения, недвижимое имущество, обременения: арест, залог (ипотека), аренда, запрет регистрационных действий» об имеющихся обременениях в отношении реализуемого имущества.

При таких обстоятельствах Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение порядка проведения Торгов, так как Организатор торгов разместил сведения об обременениях.

Обратного Заявителем не доказано.

Между тем, в силу части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность.

При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов.

То есть, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе

возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Заказника в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с изложенным, довод Заявителя не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Относительно довода Заявителя о неознакомлении с реализуемым имуществом и непредоставлении информации в ответ на направленный запрос Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 4 Извещения о проведении торгов по реализации имущества должника в ходе исполнительного производства сведения об имуществе, предоставленные Организатору торгов судебным приставом-исполнителем, размещены на сайте www.forgi.gov.ru в составе документации об аукционе (раздел «Документы извещения»), находятся в открытом доступе для неограниченного круга лиц без взимания платы. Здание в натуре на торги не передавалось, находится на ответственном хранении у собственника. Доступ в здание Организатору торгов не предоставляется, осмотр не проводится. По всем вопросам в связи с участием в торгах направляется письменный запрос на адрес электронной почты Организатора торгов: info@tezaurus.su (предпочтительно) или устный запрос по телефону: 8 (800) 550-37-76.

Вместе с тем Заявитель на заседании Комиссии пояснил, что на звонок по телефону 8(800)550-37-76 Организатором торгов был дан ответ, что осмотр здания не проводится.

Заявителем посредством электронной торговой площадки - АО «ЭТС» 16.05.2024 в 10:12 направлен письменный запрос осмотра здания, а также запрос дополнительных документов.

Согласно представленной информации Организатором торгов электронной торговой площадкой - АО «ЭТС» 17.05.2024 в 11:56 представлен ответ на запрос Заявителя: «Характеристики предмета торгов содержатся в аукционной документации, размещенной с извещением. Иными сведениями не располагаем».

Кроме того, запрос и ответ интегрированы оператором ЭТП в ГИС Торги.

Таким образом, в настоящем случае Организатор торгов руководствовался установленными требованиями Извещения, в связи с чем Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства.

В рассматриваемом случае Заявителем не приведено доказательств, каким образом неознакомление с реализуемым имуществом ограничивает конкуренцию и препятствует подаче заявки.

Иных действительных доказательств, свидетельствующих о нарушении Организатором торгов действующего законодательства при проведении Торгов, Заявителем не представлено.

В связи с чем Комиссия также не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение порядка проведения Торгов и признает данный довод необоснованным.

Также Заявитель на заседании Комиссии озвучил новый довод об отсутствии в аукционной документации копии договора аренды земельного участка, дополнительного соглашения, арендодателя реализуемого имущества, срока аренды и стоимости аренды.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрены дополнения, содержащие новые доводы, в связи с чем указанный довод не подлежит оценке.

Тем не менее, на заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что по его дополнительному запросу от судебного пристава-исполнителя по электронной почте 24.05.2024 получены копии договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:03:0005003:57 от 11.12.2019 № М-03-054912, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «Отель на парковой», и дополнительное соглашение к нему.

Также согласно позиции Организатора торгов указанные документы будут размещены на официальном сайте ГИС Торги после возобновления оспариваемых Торгов.

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.

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 21.05.2024 № НП/19965/24.

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