

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-10514/2022 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**18.07.2022 г. Москва**

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

Председательствующего:

при участии представителей ООО «Арис», ...

в отсутствие представителей ООО «Спецторги», Управление Росреестра по Московской области, ТУ Росимущества в Московской области, уведомленных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 15.07.2022 № НП/37274/22;

рассмотрев жалобу ... (далее — Заявитель) на действия ООО «Арис» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должников (извещение № 090622/57341925/05, лот № 4, 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 при проведении Торгов.

В соответствии с частью 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, 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 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.

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 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон 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.

Извещение о проведении Торгов размещено 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 «Спецторги».

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает порядок проведения Торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и на заседании Комиссии представил письменные возражения, а так же иные запрашиваемые документы.

Изучив материалы, заслушав позиции сторон, Комиссия установила следующее.

Торги по реализации арестованного заложенного недвижимого имущества организованы на основании поручения ТУ Росимущества в Московской области № 71-А от 05.04.2022 и постановления ведущего судебного пристава-исполнителя Раменского РОСП ГУФССП России по Московской области .... от 10.03.2022 по исполнительному производству от 02.12.2021 № 219039/21/50034-ИП, возбужденному на основании Исполнительного листа № ФС 026580533 от 06.10.2021, выданного Канавинским районным судом г. Нижний Новгород на основании решения по делу № 2-283/2021 от 09.03.2021, вступившему в законную силу об обращении взыскания на заложенное имущество в пользу взыскателя ....

Начальная продажная стоимость имущества в размере 4 000 000 (четыре миллиона) рублей установлена судом. Заявитель .... является собственником вышеуказанного имущества и должником по исполнительному производству.

Первичные торги, назначенные на 26.05.2022, объявлены несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие.

На основании постановления судебного пристава-исполнителя Раменского РОСП ГУФССП России по Московской области ... от 26.05.2022 о снижении цены

переданного на реализацию имущества на 15% - до 3 400 000,00 рублей, Организатором торгов были объявлены повторные торги в соответствии с положениями ч.1 ст.92, ст.89 Закона об исполнительном производстве.

Извещение № 090622/57341925/05 лот № 4 о проведении повторных торгов размещено 09.06.2022 на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>.

Согласно Извещению, определены дата начала подачи заявок: 09.06.2022, дата окончания подачи заявок: 23.06.2022, дата торгов: 27.06.2022 в 14:00 на ЭТП в сети Интернет по адресу <http://storgi.ru/>.

Форма проведения торгов: аукцион с открытой формой подачи предложения о цене.

Согласно протоколу от 27.06.2022 № 122647, победителем аукциона признан участник ООО «Инвест МСК».

В данном протоколе указано, что в соответствии с п.6 ст.448 ГК РФ подписанный, в том числе с использованием электронно-цифровой подписи, протокол имеет силу договора.

Согласно позиции Заявителя, данный протокол не имеет силы договора и является ничтожным.

Относительно данного довода Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 6 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) победитель и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные статьей 448 ГК РФ.

Пунктом 7 статьи 57 Закона об ипотеке установлено, что лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

Согласно пункту 6 статьи 448 ГК РФ если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Лицо, уклонившееся от подписания протокола, обязано возместить причиненные этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения.

Согласно положениям Закона об исполнительном производстве, Закона об ипотеке неподписание победителем публичных торгов протокола о результатах торгов не является основанием для признания торгов несостоявшимися.

Комиссией установлено, что в нарушение вышеуказанных требований победитель Торгов протокол о результатах торгов не подписал, оплату имущества в установленный срок не произвел.

Кроме того, победитель Торгов 05.07.2022 на электронную почту Организатора торгов направил заявление от 04.07.2022 о возврате задатка в размере 170 000,00 руб., внесенного для участия в Торгах согласно платежному поручению №880 от 22.06.2022, тем самым подтвердив отказ от заключения договора купли-продажи имущества по результатам Торгов.

Вместе с тем, поскольку лицо, выигравшее торги, в течение пяти дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме, торги по извещению № 090622/57341925/05 лот №4 объявлены Организатором торгов несостоявшимися на основании пункта 4 статьи 91 Закона об исполнительном производстве.

Информация о признании Торгов несостоявшимися размещена на сайте <https://torgi.gov.ru>.

В случае объявления вторичных торгов несостоявшимися согласно статье 92 Закона об исполнительном производстве, статье 58 Закона об ипотеке судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой.

На основании изложенного Комиссия отмечает, что согласно пункту 6 статьи 448 ГК РФ **только подписанный** протокол о результатах торгов имеет силу договора.

Таким образом, указание в протоколе информации, что в случае подписания он будет иметь силу договора соответствует требованиям законодательства.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя в указанной части.

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).

Также в своей жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов не соблюдены условия проведения торгов, изложенные в уведомлении о назначении повторных торгов по продаже имущества должника, представленного нарочно Заявителю приставом-исполнителем.

Согласно вышеуказанному уведомлению, проведение обжалуемых Торгов назначено на 23.06.2022, при этом торги были проведены 27.06.2022.

Относительно данного довода, Комиссия отмечает следующее.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 30 января 2013 года № 66 «О правилах информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а так же о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» также установлено, что информация о проводимых торгах по реализации имущества должника подлежит опубликованию на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Таким образом, участники должны руководствоваться информацией, размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

В свою очередь, Торги проведены 27.06.2022, что соответствует установленной дате в извещении о проведении торгов, опубликованном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

При этом, Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что в указанном уведомлении о проведении повторных торгов была допущена техническая ошибка, корректная дата проведения торгов 27.06.2022.

Кроме того, Комиссия отмечает, что законодательством не установлена обязанность направления данного уведомления в адрес должника.

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, 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», 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.

В настоящем случае, Заявитель фактически обжалует положения документации о проведении торгов.

Согласно части 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.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

В силу положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает вышепоименованные жалобы именно в контексте соблюдения прав лиц, в том или ином статусе участвующих (или имеющих возможность принять участие) непосредственно в самой процедуре проведения торгов, но не лиц, связанных, например, с реализуемым на торгах имуществом, но в самих торгах не участвующих. Указанный правовой подход соотносится с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации (Определение от 10.03.2017 № 305-КГ17-523).

Согласно извещению о проведении торгов датой окончания подачи заявок на участие в Торгах установлено 23.06.2022, Торги признаны несостоявшимися.

При этом жалоба Заявителя поступила в Управление 06.07.2022, то есть после окончания срока подачи заявок на участие в Торгах.

Учитывая то, что Заявитель не является участником Торгов, а также то, что прием заявок на участие в Торгах окончен, Управление приходит к выводу, что целью направления указанной жалобы в антимонопольный орган является затягивание процедуры проведения Торгов.

Вместе с тем Управление отмечает, что оспариваемые Заявителем положения

документации о Торгах, по его мнению, ограничивающие конкуренцию, подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок. В противном случае, реализация такого права за пределами окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников Торгов, которые подали заявки в соответствии с условиями документации. Кроме того, обжалование документации о Торгах после окончания срока подачи заявок на участие в Торгах явно не доказывает, что его права как потенциального участника процедуры могли быть нарушены.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Учитывая изложенное, Управление приходит к выводу, что обжалование Заявителем положений документации после окончания срока подачи заявок не подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и свидетельствует о злоупотреблении Заявителем своим правом на обжалование процедуры.

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

На основании вышеизложенного, изучив представленные в материалах дела документы и доказательства в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя в части обжалования порядка проведения Торгов, в части обжалования положений документации жалоба подлежит оставлению без рассмотрения.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов в части обжалования порядка проведения Торгов необоснованной, в части обжалования положений документации о Торгах оставить без рассмотрения.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 11.07.2022 № ЕИ/36383/22, от 15.07.2022 № НП/37274/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех

месяцев со дня его принятия.