

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9418/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
23.06.2022 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи «...», представителей ООО «Актив-Инвест»;

в отсутствие представителей ООО «ПРАВО-ТОРГ», Управления Росреестра по Ростовской области, ТУ Росимущества в Ростовской области, уведомленных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 17.06.2022 № НП/32227/22;

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия ООО «Актив-Инвест» (далее — Организатор торгов) при проведении аукционов по реализации имущества должников (извещения № № 020622/59195499/01, лот № 2, 030622/59195499/01, лот № 2, далее - Торги) (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.

Согласно доводам жалобы, Организатор торгов представил для ознакомления Заявителю не все документы в отношении реализуемого имущества, соответственно, Заявитель не смог принять участие в оспариваемых Торгах.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения 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, Комиссия приходит к следующим выводам.

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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

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.

Предмет оспариваемых Торгов.

Лот № 2: квартира, общей площадью 52,7 кв. м., кадастровый (или условный) № 61:58:0005281:4394 (залог), должник «...» (Поручение ТУ Росимущества в РО от 26.05.2022 № 61-991-У). Адрес (местоположение): Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, д. 361-1, кв. 43. Минимальная начальная цена 872 000 рублей. Сумма задатка 43 600 рублей, на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 030622/59195499/01 от 06.06.2022 (открытый аукцион).

Лот № 2: земельный участок, общей площадью 400 кв. м., кадастровый (или условный) № 61:58:0005290:963, должник «...» (Поручение ТУ Росимущества в РО от 26.05.2022 № 61- 992-У). Адрес (местоположение): Ростовская область, г. Таганрог, Мариупольское шоссе, СНТ «Тополь», аллея 3, участок 7. Минимальная начальная цена 116000 рублей. Сумма задатка 11600 рублей, на сайте www.torgi.gov.ru извещение №020622/59195499/01 от 02.06.2022 (открытый аукцион).

Заявитель указывает, что он в отношении Торгов по лоту № 2, проводимых 21.06.2022 года, и по лоту №2, проводимых 07.07.2022 года, обратился к Организатору торгов с просьбой представить информацию объектах недвижимости, об имеющихся у них обременениях, об основаниях выставления на торги.

Как отмечает Заявитель, в ответ были представлены копии постановлений о передаче арестованного имущества и краткое содержание сведений, которые имеются в общем доступе. При этом в отношении остальных документов Заявителю было предложено обратиться к приставу за получением информации.

Заявитель указывает, что не смог связаться с приставом.

Комиссия отмечает следующее.

Согласно сообщению о Торгах, получить информацию об аукционе, о лотах и правилах его проведения, ознакомиться с формами документов, с документацией, характеризующей предмет Торгов, можно на сайте <http://aktinvest.ru/>, на сайте ЭТП - <https://www.top-torg.ru/>, на сайте ТУ Росимущества в РО, на официальном сайте torgi.gov.ru, у Организатора торгов по тел. +7 499 719 22 12 по рабочим дням с 10.00 до 16.00 по местному времени (пятница и предпраздничные дни с 10 до 13.00 часов), перерыв с 13.00. до 14.00, а также путем направления запроса на электронную почту actinvest@yandex.ru.

1. Прием заявок по Торгам по продаже квартиры осуществлялся с 11:00 часов 07.06.2022 по 11:00 часов 17.06.2022, торги проводились в 11:00 часов 21.06.2022.

Комиссия отмечает, что, согласно Протоколам об определении участников торгов, на Торги было подано 3 заявки.

По результатам Торгов был определен победитель - Заявитель «...» в лице «...» действующей на основании агентского договора.

2. Прием заявок по Торгам по продаже земельного участка осуществляется с 11:00 часов 03.06.2022 по 11:00 часов 04.07.2022, Торги проводятся в 11:00 часов 07.07.2022.

Как указывает Организатор торгов, до настоящего времени заявки по данному лоту отсутствуют.

Комиссия установила, что Торги проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон исполнительном производстве), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Государственного контракта № 11 от 11.05.2022, заключенным с ТУ Росимущества в Ростовской области (далее - Контракт).

В силу части 2 статьи 56 Закона об ипотеке» порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 ГК РФ и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве» порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Также, согласно части 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что Заявитель обращался на электронную почту, где запрашивал следующие документы.

В отношении квартиры:

1. копию технического паспорта;
2. копии правоустанавливающих документов;
3. Копию домовой книги или документов, подтверждающих регистрацию по месту жительства;
4. основание для выставления на торги.

В отношении земельного участка:

1. копию кадастрового паспорта;
2. копии правоустанавливающих документов;
3. сведения о наличии на земельном участке объектов недвижимости;
4. основание для выставления на торги;
5. наличие задолженностей у должника в связи с пользованием данным земельным участком.

Комиссия отмечает, что Заявителю были предоставлены все имеющиеся у Организатора торгов документы.

Между тем, кадастровые и технические паспорта не передавались, поскольку отсутствуют у Организатора торгов.

В свою очередь, в соответствии с условиями Контракта Организатор торгов осуществляет продажу имущества в соответствии с поручениями Росимущества, при этом руководствуется переданным имуществом и документацией.

Также Организатор торгов указывает, что на основании полученных данных заинтересованные лица могут самостоятельно запросить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект

недвижимости, которая содержит общедоступные сведения: информацию об основных характеристиках объекта, данные о собственнике, сведения об ограничениях и арестах.

Действующее законодательство наделяет каждого гражданина правом получить выписку не только на свою собственность, но и на недвижимость третьих лиц. Выписка из ЕГРН предоставит все данные, имеющиеся в реестре на момент обращения, в том числе, о собственниках и наличии обременений.

Ограничения и аресты после реализации арестованного имущества отменяются постановлением, определением лица или органа, в производстве которого находится дело. В соответствии со статьей 352 ГК РФ, залог прекращается в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в том числе при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, и в случае, если он не воспользовался этим правом.

Комиссия также проанализировала представленные документы и установила, что Поручением ТУ Росимущества в РО от 26.05.2022 № 61-991-У) не установлен перечень передаваемых Организатору торгов документов.

Таким образом, в рассматриваемом случае Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства при проведении Торгов.

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 по доводу жалобы.

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, 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).

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании необоснованной жалобы Заявителя на действия Организатора торгов.

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 17.06.2022 № НП/32227/22.

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