

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), рассмотрев в открытом заседании жалобу Даминова Т.Ш. (далее также - Заявитель) на действия организатора торгов — ООО «Новый Город» (далее также - Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника ООО «Любус-Надежда» (реестровый № 250218/4063596/01) (далее – Аукцион),

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 Аукциона.

По мнению Заявителя, Организатором торгов при проведении Аукциона нарушены условия и порядок реализации арестованного имущества.

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» (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, 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.

Согласно статье 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, указанным Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом об ипотеке.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку упомянутым законом не установлены иные правила.

В соответствии с частью 1 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно части 3 статьи 57 Закона об ипотеке организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место

проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

На заседании Комиссии установлено, что 31.01.2018 Организатором торгов было получено поручение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г. Москве № 245-1А на реализацию арестованного имущества.

Во исполнение указанного поручения Организатором торгов принято решение о реализации арестованного имущества путем проведения Аукциона.

1. Заявителем обжалуется установление Организатором торгов начальной стоимости арестованного имущества, не соответствующей стоимости, определенной судебным решением и постановлением пристава-исполнителя.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия установила следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем, в том числе, начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 25.10.2016 по делу № А40-110702/16 определены общая залоговая стоимость нежилого здания (склада) в размере 51 750, 00 руб. и общая залоговая стоимость земельного участка определена в размере 21 575 216, 57 руб.

Согласно пункту 3.1 письма Федеральной службы судебных приставов Российской Федерации от 23.12.2011 № 12/01-31629-АПС с учетом положений [пункта 11 статьи 28.2](#) Закона о залоге и [подпункта 4 пункта 2 статьи 54](#) Закона об ипотеке в случае обращения взыскания на заложенное имущество в судебном порядке судебному приставу-исполнителю следует определять начальную продажную цену заложенного имущества исходя из цены, указанной в исполнительном листе об обращении взыскания на заложенное имущество, независимо от того, соответствует ли данная цена рыночной стоимости заложенного имущества.

Постановлением судебного пристава-исполнителя МО по ОИПНХ Управления Федеральной службы судебных приставов Российской Федерации по г.

Москве от 27.12.2017 по исполнительному производству № 27674/17/77039-ИП общая начальная стоимость заложенного имущества определена в размере 21 626 966, 57 руб., что соответствует решению Арбитражного суда г. Москвы от 25.10.2016 по делу № А40-110702/16.

Вместе с тем Организатором торгов установлена иная начальной стоимости арестованного имущества — 21 636 281, 57 руб.

В соответствии с письменными пояснениями Организатора торгов к общей начальной стоимости реализуемого имущества, определенной судебным решением, Заказчиком добавлена сумма НДС, поскольку в силу положений налогового законодательства Российской Федерации Организатор торгов обязан начислить и уплатить после реализации имущества указанный налог.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что исходя из положений законодательства об ипотеке Организатор торгов не обладает полномочиями по установлению начальной залоговой стоимости имущества и, следовательно, не вправе самолично изменять стоимость, определенную вступившим в законную силу решением суда.

Поскольку в соответствии с решением Арбитражного суда г. Москвы от 25.10.2016 по делу № А40-110702/16 общая начальная стоимость заложенного имущества составляет 21 626 966, 57 руб., действия Организатора торгов по установлению иной стоимости противоречат положениям подпункта 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке.

Кроме того, Комиссия отмечает, что из судебного решения прямо не следует, что установленная стоимость не включает сумму налога на добавленную стоимость.

В случае возникновения у Организатора торгов сомнений относительно наличия или отсутствия в составе стоимости имущества налога на добавленную стоимость, Организатору торгов следовало обратиться за разъяснениями в суд, вынесший указанное решение.

Учитывая изложенное, Комиссия признает жалобу в указанной части обоснованной.

2. Заявителем оспаривается превышение Заказчиком законодательно установленного предельного размера задатка.

Согласно части 4 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Как пояснил представитель Заказчика, ввиду того что, в начальную стоимость арестованного имущества определена им с учетом налога на добавленную стоимость и составила 21 636 281, 57 руб., установленная сумма задатка — 1 081 814, 08 руб. не превышает 5 процентов от указанной стоимости.

Комиссия указанный довод Организатора торгов отклоняет, поскольку как установлено Комиссией ранее, Организатором торгов неправомерно изменена общая залоговая стоимость реализуемого имущества, установленная решением суда от 25.10.2016 по делу № А40-110702/16.

Поскольку в соответствии с указанным судебным решением общая залоговая стоимость арестованного составляет 21 626 966, 57 руб., размер задатка не может превышать 1 081 346, 68 руб.

Между тем, Заказчиком установлен задаток на участие в Аукционе в размере 1 081 814,08 руб.

Исходя изложенного, Комиссия приходит к выводу, действия Организатора торгов по установлению размер задатка на участие в Аукционе противоречат требованиям части 4 статьи 57 Закона об ипотеке.

Таким образом, Комиссия признает жалобу в указанной части обоснованной.

3. Заявителем обжалуется срок подачи Заявок для участия в Аукционе.

Как указал в жалобе Заявитель, с учетом праздничных и выходных дней потенциальные участники Аукциона имеют 10 дней на подачу заявки, из которых 5 рабочих дней занимает регистрация на электронной торговой площадке, что по его мнению, свидетельствует об ограничении конкуренции.

Представитель Заказчика пояснил, что установленный им срок соответствует требованиям Закона об ипотеке.

Кроме того, представитель Заказчика отметил, что регламент работы электронной торговой площадки предусматривает регистрацию участников Аукциона в течение 3 рабочих дней, а не 5, как указал в жалобе Заявитель.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия установила следующее.

В силу части 3 статьи 57 Закона об ипотеке организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не

ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Организатор торгов 26.02.2018 разместил извещение о проведении Аукциона № 250218/4063596/01 в информационно-аналитическом издании «Бюллетень оперативной информации «Московские торги», а также на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт).

Согласно извещению о проведении Аукциона торги проводятся на электронной торговой площадке по адресу в сети Интернет — www.business.centerr.ru, дата начала подачи заявок — 26.02.2018, дата окончания подачи заявок — 14.03.2018, подведение итогов (проведение Аукциона) — 23.03.2018.

Таким образом, прием заявок осуществляется 17 дней, проведение Аукциона назначено по истечении 25 дней после публикации извещения о проведении Аукциона.

Исходя из чего, Комиссия установила, что срок подачи заявок не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации и не ограничивает чьи-либо права и законные интересы, в том числе, Заявителя.

Доказательств обратного Заявителем не представлено.

Резюмируя изложенное, Комиссия признает жалобу в указанной части необоснованной.

4. Заявителем оспаривается нарушение порядка осмотра реализуемого в рамках Аукциона имущества.

Заявитель указал, что доступ к осмотру реализуемого имущества Заказчиком ему предоставлен не был.

Исходя из пояснений представителя Организатора торгов, поскольку реализуемое имущество принадлежит должнику на праве собственности, Организатор торгов не вправе самостоятельно производить его показ.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия отмечает, что право

собственности на реализуемое имущество с учетом ограниченного распоряжения принадлежит должнику — ООО «Любус-Надежда» до момента его перехода победителю Аукциона.

При этом Организатор торгов в силу действующего законодательства Российской Федерации выступает в качестве продавца, действующего от собственного имени, но не обладающего имущественными правами на объект Аукциона.

Следовательно, Организатор торгов, не может производить показ реализуемого имущества в силу отсутствия у него необходимых на то прав.

В противном случае действия Организатора торгов явились бы незаконным вторжением на объект собственности и повлекли бы к нарушению прав должника — ООО «Любус-Надежда».

Таким образом, Комиссия признает жалобу в указанной части необоснованной.

Резюмируя изложенное Комиссия, руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23, частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Даминова Т.Ш. на действия ООО «Новый город» при проведении Аукциона обоснованной в части установление Организатором торгов начальной стоимости арестованного имущества, а также в части определения суммы задатка, в остальной части — необоснованной.
2. Установить в действиях Заказчика нарушения подпункта 4 пункта 2 статьи 54 и части 4 статьи 57 Закона об ипотеке.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.