

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7831/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.06.2022

г. Москва

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

<.....>,

при участии посредством очного заседания <.....> (лично), представителя ООО «АРИС»,

в отсутствие представителей ООО «Лидер», извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 24.05.2022 № НП/27468/22, от 31.05.2022 № НП/28761/22,

рассмотрев жалобу <.....>(далее - Заявитель) на действия ООО «АРИС» (далее – Организатор торгов) при проведении аукционов по реализации имущества должников (извещение № 120522/57341925/01, лот №3, 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 торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом Московского областного УФАС России от 20.05.2022 №06/9378/22.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «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.

Организатором торгов 12.05.2022 опубликовано извещение о проведении повторных торгов Торгов № 120522/57341925/01, лот №3.

Предмет торгов: Квартира по адресу: МО, Раменский рн., п.Быково, ул. Параллельная, д.7, кв.39, общ.пл. 60 кв.м., к/н 50:23:0080309:348 Н/ц 4 000 000,00 р. Собственник: <.....>

Дата начала подачи заявок: 12.05.2022.

Дата окончания подачи заявок: 24.05.2022 до 11:00.

Дата проведения торгов: 26.05.2022 в 13:00.

Согласно доводам жалобы у Организатора отсутствуют правовые основания по реализации имущества. Заявитель указывает, что ООО «АРИС» не находится по месту нахождения юридического адреса. В связи с чем, у Заявителя отсутствовала возможность ознакомиться с правоустанавливающими документами Организатора торгов и извещением о проведении торгов. Также Заявитель отмечает, что в квартире имеются зарегистрированные лица.

В своих дополнениях к жалобе Заявитель выражает несогласие с

порядком проведения торгов в электронной форме, что не позволяет Заявителю лично присутствовать на торгах.

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, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что торги по реализации арестованного заложенного недвижимого имущества должника 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 28.09.2021, об обращении взыскания на заложенное имущество в пользу взыскателя <.....> Начальная продажная стоимость имущества в размере 4 000 000 (четыре миллиона) рублей установлена судом.

Реализация арестованного заложенного имущества должника осуществляется в соответствии с правилами статей 447 – 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), положениями главы 9 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), статьями 56-58 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее- Закон об ипотеке).

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.

В соответствии Государственным контрактом №100095304121100080 от 30.12.2021 на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов Организатору торгов предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, заключенным с Территориальным управлением Росимущества в Московской области в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и

муниципальных нужд» (далее – Государственный контракт). В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации деятельность по оказанию услуг по реализации арестованного имущества не является лицензируемой, контроль и надзор за деятельностью юридических лиц осуществляется уполномоченными органами государственной власти.

Согласно пункту 4.2.4 Государственного контракта Заказчик (ТУ Росимущества в Московской области) обязан передавать Исполнителю имущество для реализации в виде поручений по мере поступления имущества и по итогам принятия решения Заказчиком о реализации имущества при организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Таким образом, Государственный контракт удостоверяет право Организатора торгов на проведение публичных торгов на основании письменных поручений государственного заказчика в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств, подтверждающих незаконность деятельности ООО «АРИС» по реализации имущества должника в качестве Организатора торгов.

В связи с чем, довод Заявителя о том, что у Организатора торгов отсутствовали правовые основания по реализации имущества не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что вопросы, касающиеся правомерности осуществления юридической деятельности организаций, не относятся к компетенции антимонопольного органа.

В части довода Заявителя об отсутствии возможности ознакомиться с извещением о проведении торгов Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с уведомлением № 34-287/22-3 о готовности реализации арестованного имущества установлено обратиться взыскание на заложенное имущество должника путем продажи с публичных торгов.

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.

На основании части 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.

В соответствии с частью 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.

Комиссией установлено, что информация о торгах была размещена в установленном порядке в периодическом печатном издании газете «Подмосковье сегодня» от 12.05.2022 № 82 (5237), а также 12.05.2022 на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> и на электронной площадке <http://sale-torg.ru/>.

Таким образом, информация о проведении торгов в полном объеме была доступна для ознакомления Заявителю.

При этом действующим законодательством Российской Федерации, Государственным контрактом не предусмотрена обязанность Организатора торгов либо Росимущества по уведомлению должника по исполнительному производству об объявлении публичных торгов по реализации принадлежащего ему имущества.

В связи с чем, довод Заявителя об отсутствии возможности ознакомиться с документацией извещения о проведении торгов не находит своего подтверждения.

Также Заявитель не согласен с проведением торгов в электронной форме, в связи с чем у Заявителя отсутствует возможность лично

присутствовать на торгах.

Комиссия отмечает, что согласно части 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.

В соответствии с частью 5 статьи 449.1 ГК РФ в публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

Согласно часть 3 статьи 449.1 ГК РФ должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что Заявитель не был лишен возможности присутствовать на торах, в том числе следить за ходом торгов и результатами на сайте электронной торговой площадки в качестве пользователя.

Комиссия отмечает, что торги проведены в электронной форме на основании пункта 4.4.16 Государственного контракта, согласно Организатор торгов обязан проводить торги по продаже арестованного имущества в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе на торговых площадках по выбору Исполнителя.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств своих нарушения прав путем проведения публичных торгов по реализации имущества в электронной форме, учитывая требования Государственного контракта о проведении торгов в электронной форме.

Довод Заявителя о том, что торги должны быть проведены по месту нахождения имущества также признается Комиссией несостоятельным в силу следующего.

Порядок проведения публичных торгов установлен Гражданским

кодексом Российской Федерации, Законом об ипотеке, Федеральным законом от 02.10.2007 N 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 (часть 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

В соответствии с пунктом 3 статьи 78 Закона об исполнительном производстве, заложенное имущество реализуется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, с учетом особенностей, предусмотренных Законом об ипотеке, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Общие положения по организации и порядку проведения торгов установлены статьями 448 - 449.1 ГК РФ.

Порядок проведения публичных торгов по продаже заложенного имущества в ходе исполнительного производства определен статьями 57 - 58 Закона об ипотеке.

В соответствии с частью 1 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон 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.

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

В соответствии с частью 2 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

В соответствии с Извещением о проведении торгов, размещенном на Официальном сайте, Аукцион проводится в сети Интернет на сайте ООО "ЛИДЕР" (ЭТП) по адресу: <http://sale-torg.ru>. Подача заявки для участия в

торгах осуществляется в виде сканобраза строго в формате PDF и принимается в электронном виде, подписанным действительной электронной подписью (ЭП) Заявителя в срок подачи заявок, установленном в настоящем Извещении и на сайте: <http://sale-torg.ru>.

Таким образом, Торги проводятся посредством информационной-коммуникационной сети интернет, и участие в нем доступно для всех потенциальных участников, что в рассматриваемом случае не влечет и не может повлечь недопущения, ограничения или устранения конкуренции, поскольку данные условия одинаковы и доступны для всех потенциальных участников торгов на право заключения договора купли-продажи. Все претенденты поставлены в равные условия.

При этом Заявителем не представлено доказательств ограничения его прав вышеуказанными действиями Организатора торгов.

Помимо этого Заявитель указывает, что в Извещении о проведении торгов не содержится информации о зарегистрированных в квартире лицах. В связи с чем реализация имущества при наличии зарегистрированных лиц в данном случае незаконна.

Вместе с тем Комиссией установлено, что согласно выписке ЕГРН в качестве обременений указана ипотека.

При этом сведений о зарегистрированных лицах выписка не содержит.

Кроме того, Комиссия отмечает, что в Законе об ипотеке не содержится запрета на реализацию имущества в случае наличия зарегистрированных лиц, а также указания данной информации в Извещении о торгах.

Таким образом, довод Заявителя о незаконной реализации имущества должника при наличии зарегистрированных в квартире лиц признается Комиссией необоснованным.

Комиссия отмечает, что 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.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств нарушения его прав при проведении торгов по реализации имущества.

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 доводов жалобы.

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, наложенные письмами Московского УФАС России от 24.05.2022 № НП/27468/22, от 31.05.2022 № НП/28761/22.

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