

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-11392/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

06.07.2021

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 (...), представителя от ООО «Консалтинговая группа «М-Лигал»,

рассмотрев жалобу (...) (далее — Заявитель) на действия ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» (далее - Организатор) при проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 170621/34705371/07, лот 10, 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.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в неуказании полной информации об имуществе, реализуемом на Торгах.

Также Заявитель в составе жалобы оспаривает положения Аукционных документов.

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 18.07.2011 № 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.

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 части 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. Кроме того, 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 указанным законом.

Таким образом, проведение Торгов является обязательным в силу Закона об исполнительном производстве и Закона об ипотеке, 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.

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

Дата начала подачи заявок: 17.06.2021

Дата окончания подачи заявок: 02.07.2021

Дата проведения торгов: 07.07.2021 12:00

Место проведения торгов: электронная торговая площадка в сети интернет по адресу <https://bs-torgi.ru> (далее –ЭТП).

Торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников с открытой формой подачи ценового предложения.

Заявитель указывает, что Организатор не отразил в извещении информации о лицах, имеющих право проживать в реализуемом имуществе.

Комиссия отмечает, что согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ 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.

В соответствии с пунктом 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.

В силу норм Гражданского кодекса РФ, Закона об ипотеке, Закона об исполнительном производстве, Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к обременениям объектов недвижимого имущества, ограничениям вещных прав относятся:

- аренда (субаренда),
- ипотека (зalog недвижимости),
- доверительное управление,
- рента,
- сервитут,
- аресты;

- установленный судом запрет ответчику совершать определенные действия,

-запрет другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора, как мера по обеспечению иска, налагаемая судом.

Таким образом, вопреки доводам Заявителя, право на проживание в жилом помещении третьих лиц не является обременением объектов недвижимого имущества, ограничениям вещных прав.

Действующим законодательством РФ не предусмотрена публикация в извещении информации о лицах, проживающих в жилом помещении, являющемся предметом публичных торгов.

В свою очередь пунктом 1 статьи 78 Закона об ипотеке установлено, что обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Исчерпывающая информация об предмете торгов содержится в подготовленной судебным приставом-исполнителем аукционной документации, которая включает в себя, в том числе, сведения об адресе, площади, кадастровом номере квартиры, собственнике имущества, является достаточной, общедоступной и позволяет однозначно определить характеристики объекта недвижимости. Аукционная документация размещена в свободном доступе на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>. во вкладке «Документы».

При этом Организатор торгов действует на основании поручения ТУ Росимущества и документов, представленных судебным приставом-исполнителем. Таким образом, Организатор торгов не уполномочен самостоятельно дополнять полученную от уполномоченных органов информацию о реализуемом имуществе по собственному усмотрению или на основании заявлений отдельных лиц.

Согласно части 1 статьи 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее-Закон о

регистрации недвижимости) каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав. Выписка из ЕГРН является надлежащим правоустанавливающим документом на любой вид объектов, является источником достоверной и объективной информации о каждом объекте, поставленном на кадастровый учет.

В составе аукционной документации, размещенной на официальном сайте РФ <https://torgi.gov.ru>, находится, в том числе, выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 30.03.2021 № КУВИ-002/2021-28494132, которая содержит сведения об ограничениях прав и обременении объекта недвижимости: ипотека (залог) и арест имущества (запрет на совершение действий по регистрации в рамках вышеуказанного исполнительного производства). Данные обременения указаны в Извещении. Кроме того, в Техническом паспорте жилого помещения в составе аукционной документации в разделе I указан документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение: акт передачи имущества из муниципальной собственности от 31.03.1993г.

При этом 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. 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).

В связи с изложенным, с учетом конкретных фактических обстоятельства, Комиссия приходит к выводу необоснованности доводов Заявителя.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 01.07.2021 № ЕИ/38605/21.

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