

Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ(ред. от 20.10.2022)"Об ипотеке (залоге недвижимости)"

РЕШЕНИЕ

по делу № 023/10/18.1-5124/2023

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение

процедуры торгов и порядка заключения договоров

16 октября 2023 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее — Краснодарское УФАС России) по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов №2 (далее - комиссия) в составе:

в присутствии посредством видеоконференцсвязи В.И., представителя по доверенности ООО «» - К.И. (доверенность № от),

в отсутствие надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения настоящей жалобы представителей ЭТП АО «» и МТУ «»,

рассмотрев жалобу (вх. № /от) на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона по реализации арестованного имущества (извещение № , лот 10 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

УСТАНОВИЛА:

В Краснодарское УФАС России поступила жалоба В.И. (вх. № от) на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона по реализации арестованного имущества, а именно земельного участка, назначение объекта – для садоводства, площадью 500 +/- 16 кв.м, с кадастровым номером: , расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, участок № (извещение № , лот 10 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 16 октября 2023 года в 11 часов 00 минут (мск) посредством видеоконференцсвязи.

Согласно доводам жалобы аннулирование состоявшихся торгов и отказ от заключения договора противоречит нормам законодательства. Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать предписание об устранении нарушений, приостановить проведение повторных торгов по реализации арестованного имущества (извещение №, лот №4 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru)

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, считает свои действия соответствующими действующему законодательству, просит отказать заявителю в удовлетворении жалобы.

Комиссия рассмотрев жалобу заявителя, установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции) 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с части 1 статьи 89 Федерального закона «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. Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 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.

При рассмотрении жалобы установлено, что между межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея и ООО «Нексум» заключен государственный контракт на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Краснодарского края и Республике Адыгея.

Поручением на реализацию арестованного имущества от 18.07.2023 №23239/1086-23 на основании постановления судебного пристава-исполнителя от 10.05.2023, уведомления о готовности к реализации арестованного имущества 26.06.2023 №1086, МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея поручило ООО «Нексум» принять от судебного пристава-исполнителя по акту приема-передачи арестованное имущество (документы), изъятое в ходе исполнительного производства от 24.05.2022 №89009/22/23072-ИП, должник Гвоздев А.В., для последующей реализации путем проведения торгов (залог).

31.07.2023 на сайте www.forgi.gov.ru размещено извещение № 23000013530000000033, лот 10 о проведении торгов по реализации арестованного имущества, а именно земельного участка, назначение объекта – для садоводства, площадью 500 +/- 16 кв.м, с кадастровым номером: 23:49:0308002:2896, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Хостинский, садоводческое товарищество «Монтажник-5», участок № 19, должник Гвоздев А.В.

Дата и время начала подачи заявок - 02.08.2023 00:00 (мск).

Дата и время окончания подачи заявок - 21.08.2023 16:00 (мск).

Дата проведения торгов - 23.08.2023 10:00 (мск).

Согласно протоколу определения участников от 22 августа 2023 года на участие в аукционе поступило 8 заявок, 7 из которых, в том числе заявка Остапенко В.И., допущены до участия в аукционе. Протоколом подведения итогов аукциона от 23.08.2023 Остапенко В.И. признан победителем аукциона.

Между тем, договор с победителем аукциона не заключен, 12.09.2023 размещен протокол об аннулировании итогов торгов.

ООО «» сайте www.forgi.gov.ru разместило извещение о проведении аукциона №, предметом по лоту №4 выступает искомое имущество должника А.В.

Обращаясь в антимонопольный орган, заявитель, ссылаясь на положения статей 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 87-89 Закона об исполнительном производстве и статью 57 Закона об ипотеке, указывает на данной стадии торгов (после подведения итогов) отказаться от подписания договора и отменить торги.

Между тем 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.

В соответствии с частью 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.

Из извещения о проведении торгов №следует, что лицам, намеренные принять участие в аукционе, в том числе по лоту №10 необходимо не позднее 21.08.2023 внести задаток. Платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение заявителем задатка на вышеуказанный счет МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея должен быть приложен к заявке участника. Заявитель не допускается организатором торгов до участия в торгах в случае если в платежном документе не указаны все реквизиты в соответствии с извещением о проведении торгов, либо заявителем оплачена сумма задатка, не соответствующая установленному извещением о проведении торгов размеру задатка.

В извещении отражено, что реквизиты для перечисления задатка и оплаты стоимости имущества: ИНН/КПП: /(поле 61/103 реквизита п/п); Получатель: УФК по Краснодарскому краю (МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, л/с 05181А55970) (поле 16 реквизита п/п); Единый казначейский счет (ЕКС): 40102810945370000010 (поле 15 реквизита п/п); *Казначейский счет (расчетный): 03212643000000011800* (поле 17 реквизита п/п); БИК: 010349101; Наименование Банка: ЮЖНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ; КБК: 000 00000 0000 00000 000; ОКТМО: 03701000; код 0001/0014 (поле 22 реквизита п/п). В графе «Назначение платежа» следует указать: «Задаток за участие в торгах по реализации арестованного имущества (должник ...) по извещению № ... от «_» __ 20_ г.» или «Оплата за приобретение арестованного имущества (должника ...) по извещению № ... от «_» __ 20_ г.».

Одновременно с извещением №230000135300000000033 опубликован документ, содержащий реквизиты Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея для внесения задатков по участию в торгах и доплаты до заявленной полной стоимости, в том числе казначейский счет № *03212643000000011800*.

Установлено, что к заявке Остапенко В.И. приложил платежное поручение от 17.08.2023 №40473519, из которого следует, что в качестве оплаты задатка заявитель перечислил 36 500, 00 руб. на *иной* счет № 03211643000000011800.

С учетом изложенного, ввиду непоступления на дату рассмотрения заявок (22.08.2023) задатка на счет, указанный в извещении, Остапенко В.И. не мог быть признан участником аукциона и допущен до участия в торгах.

Согласно пункту 71 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 №50 публичные торги могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня их проведения, если будет

установлено, что они проведены с нарушением правил, предусмотренных законом (п. 1 ст. 449, п. 1 ст. 449.1 ГК РФ, ст. 93 Закона об исполнительном производстве). Приведенный в п. 1 ст. 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (п. 2 ст. 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Изучив материалы жалобы, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о том, что допуск к участию в торгах лица, не удовлетворяющего требованиям извещения о торгах, является существенным нарушением торгов. Допущенное ООО «Нексум» нарушение порядка проведения торгов ущемляет права иных участников и влияет на результаты торгов. Применительно к рассматриваемым обстоятельствам победителем торгов определено лицо, которое не имело право принимать в них участие.

При таких обстоятельствах комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о том, что аннулирование итогов торгов являлось необходимой мерой, направленной на пресечение существенного нарушения продажи имущества должника.

Таким образом, в ходе рассмотрения жалобы Остапенко В.И. не доказан нарушение его прав и законных интересов действиями организатора торгов. Вместе с тем комиссия Краснодарского УФАС России обращает внимание, что заявитель не лишен право направить заявку на участие в повторных торгах (извещение №, лот №4).

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 N 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).

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

Исходя из изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу В.И. (вх. № от) на действия (бездействие) ООО «» при организации и проведении торгов по реализации арестованного имущества (извещение № опубликовано на сайте www.forgi.gov.ru) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.