

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-8574/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.07.2024 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 посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «РАДИАНТ» в лице <...>, действующего на основании доверенности от 24.04.2024 № б/н,

в отсутствие представителя ООО «РеалКонтест», извещенного надлежащим образом о дате, времени, месте рассмотрения дела письмом Московского УФАС России от 26.06.2024 № НП/25582/24,

рассмотрев жалобу ООО «Имущественные Торги» (далее – Заявитель) на действия ООО «Радиант» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника: квартира общей площадью 750,20 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 1г, к.2, кв.221, к/н: 77:04:0002014:13893 (извещение № 22000138250000001251, лот № 1, далее — Торги, 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 Торгов.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке:

<https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя, как от стороны по настоящему делу, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие Заявителя.

В соответствии с Извещением Торги проводятся в соответствии с статьями 447-449 Гражданского Кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Законом Российской Федерации от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», Регламентом ЭТП, Соглашением ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнении судебных решений и актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество», Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Таким образом, проведение спорных Торгов является обязательным в силу действующего законодательства, 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.

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.

Согласно доводам жалобы:

1. Заявитель оспаривает отсутствие в Аукционной документации информации о наличии/отсутствии граждан, зарегистрированных в жилом помещении.
2. Организатором торгов не проверена комплектность документов при приеме имущества на реализацию на торгах.
3. Организатором торгов в нарушение требований статьи 89 Закона об исполнительном производстве не размещены документы на реализуемое имущество в полном объеме, а именно:
 - копия технического паспорта БТИ (эксplikации).
 - копия кадастрового паспорта (плана) объекта недвижимости.
4. Организатором торгов, размещена Аукционная документация, содержащая Поручение на реализацию арестованного имущества, выданное для реализации другого имущества, а именно: нежилого помещения площадью 144,20 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Трофимова, д. 8, к/н 77:04:0003005:6611. По мнению Заявителя, данное нарушение не позволяет заявителю оценить риски, связанные с возможной перепланировкой квартиры, ее законность и возможность провести регистрацию права в Росреестре (в случае приобретения). А также определить для себя предельный потолок повышения цены на аукционе.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

Согласно позиции Организатора торгов им были размещены все документы, предоставленные ему судебным приставом-исполнителем при передаче имущества на реализацию.

При этом Организатор торгов также отметил, что им направлен в адрес СОСП по г. Москве № 2 ГМУ ФССП России запрос на получение необходимых документов, однако на момент рассмотрения жалобы ответа не получено.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с частью 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.

Согласно пункту 1.2 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнении судебных решений и актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (далее — Соглашение) реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица (далее - специализированные организации).

Организатор торгов является специализированной организацией по реализации арестованного имущества, которая осуществляет свою деятельность на основании Государственного контракта от 14.08.2023 № 01-АИ/24-25 (далее — Государственный контракт).

Имущество реализуется в соответствии с поручением ТУ Росимущества в городе Москве № А1/24/10/84-ГМУ (СОСП №2) от 19.03.2024 (далее — Поручение), постановлением ведущего судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2 ГМУ ФССП России Степанюк А.И. от 27.02.2024, уведомлением о готовности к реализации арестованного имущества от 04.03.2024 № 98097/24/950484, распределенным на заседании комиссии, уполномоченной распределять арестованное имущество 15.03.2024.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) 28.05.2024.

Дата и время начала подачи заявок: 28.05.2024 в 15:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок : 27.06.2024 в 09:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 02.07.2024 в 11:00 (МСК).

Предмет торгов: квартира общей площадью 750,20 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 1г, к.2, кв.221, к/н: 77:04:0002014:13893.

Начальная цена составляет 279 131 075 (Двести семьдесят девять миллионов сто тридцать одна тысяча семьдесят пять) рублей 00 копеек. НДС не облагается.

Относительно довода Заявителя об отсутствии в Аукционной документации информации о наличии/отсутствии граждан, зарегистрированных в жилом помещении, Комиссия сообщает следующее.

Согласно пункту 7.2.3 Приложения №1 к Государственному контракту извещение должно содержать - сведения о зарегистрированных в жилом помещении лицах, в том числе с указанием информации о наличии среди таких лиц несовершеннолетних детей.

В соответствии с пункту 7.2.5 Приложения №1 к Государственному контракту в

случае если от судебного пристава-исполнителя сведения и документы по пунктам 7.2.3, 7.2.4 Технического задания не были предоставлены, то в информационных сообщениях о торгах необходимо указывать информацию о том, что Организатор торгов сведениями о зарегистрированных в жилом помещении лицах / информацией о задолженности должника по взносам на капитальный ремонт не располагает (судебным приставом-исполнителем не предоставлены).

Комиссия отмечает, что в Извещении о проведении торгов в абзаце 3 раздела «Предмет торгов» имеется запись следующего содержания - «Сведения о зарегистрированных в жилом помещении лицах, в том числе с указанием информации о наличии среди таких лиц несовершеннолетних детей: судебным приставом – исполнителем не передана информация о зарегистрированных в жилом помещении лицах, в том числе о наличии среди них несовершеннолетних детей».

Таким образом, Организатором торгов размещена необходимая информация в соответствии с требованием пункта 7.2.5 Приложения №1 к Государственному контракту, в связи с чем указанный довод признается Комиссией необоснованным.

Относительно довода Заявителя о том, что Организатором торгов не проверена комплектность документов при приеме имущества на реализацию на торгах, Комиссия сообщает следующее.

Приложением № 3 к Государственному контракту установлен перечень документов (заверенные копии) по реализации:

Документ	Данные (номер, дата, сумма)
Форма отчета Приложение 1 к Контракту	Наличие (+)
Копия поручения ТУ	Наличие (+)
Акт приема передачи УФССП	№, дата

Таким образом, Организатором торгов проверена комплектность документов при приеме имущества на реализацию на торгах и размещена вся необходимая информация о Торгах, в соответствии с условиями Государственного контракта и положениями гражданского законодательства, в связи с чем указанный довод Заявителя признается Комиссией необоснованным.

Относительно доводов 3 и 4 Заявителя, Комиссия сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно пункту 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.

В силу пункта 2.3 Соглашения передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества (в случае невозможности передачи арестованного имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста - правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее - Акт передачи) с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов.

Судебный пристав-исполнитель обязан передать Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации), а Росимуществу (его территориальный орган, специализированная организация) обязано принять от судебного пристава-исполнителя для реализации арестованное имущество (правоустанавливающие и подтверждающие право документы) в течение десяти рабочих дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию.

К Акту передачи в случае передачи на реализацию соответствующего вида имущества прилагаются документы, предусмотренные частями 8-10 статьи 89 Закона об исполнительном производстве.

Согласно части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются:

- 1) копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- 2) правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости;
- 3) копии документов, подтверждающих право на земельный участок, в случае продажи отдельно стоящего здания;
- 4) документы, подтверждающие внесение объекта недвижимого имущества в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или документы, подтверждающие отнесение недвижимого имущества к объекту культурного наследия, включенному в реестр, выявленному объекту культурного наследия, охранное обязательство на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или иной охранной документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 года

№ 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии с частью 9 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации объекта незавершенного строительства к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи кроме документов, указанных в части 8 настоящей статьи, прилагаются:

- 1) копия решения об отводе земельного участка;
- 2) копия разрешения органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на строительство.

Таким образом, Организатор торгов реализует арестованное имущество на основании сведений и документов, полученных от Федеральной службы судебных приставов.

Согласно пункту 8.7 Приложения № 1 «Техническое задание» к Государственному контракту (далее - Техническое задание) Организатор торгов обязан принимать по Акту приема-передачи имущество (документы) от судебного пристава-исполнителя в пределах срока, установленного частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве.

Организатору торгов переданы документы на реализуемое имущества Актом передачи арестованного имущества на торги от 27.02.2024.

Комиссией установлено, что Организатором торгов размещены на Официальном сайте все документы, полученные от судебного пристава-исполнителя.

При этом ни Законом об исполнительным производстве, ни Государственным контрактом не установлено, что Организатор торгов обязан направлять запросы в адрес судебного пристава-исполнителя с целью получения дополнительных документов.

Кроме того, в части довода Заявителя о том, что Аукционная документация содержит Поручение на реализацию арестованного имущества, выданное для реализации другого имущества, а именно: нежилого помещения площадью 144,20 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Трофимова, д. 8, к/н 77:04:0003005:6611, Комиссия сообщает следующее.

Заказчик на заседании Комиссии пояснил, что указанное разночтение является технической опечаткой ТУ Росимущества в городе Москве, которая допущена в таблице с характеристиками.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что вводная часть Поручения содержит корректную информацию и актуальные ссылки на документы, фактически направленные судебным приставом-исполнителем в отношении арестованного недвижимого имущества - квартира общей площадью 750,20 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 1г, к.2, кв.221, к/н: 77:04:0002014:13893 и представленные в Аукционной документации.

Таким образом, изменение допущенной опечатки в Поручении не относится к компетенции Организатора торгов при проведении Торгов, поскольку

Организатор торгов реализует арестованное имущество на основании переданных судебным приставом-исполнителем документов и сведений.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушения действующего законодательства в сфере торгов, так как Организатор торгов разместил на официальном сайте ГИС Торги все документы, переданные ему судебным приставом-исполнителем.

В свою очередь 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 действующего законодательства Российской Федерации, 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).

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 жалобы Заявителя.

При этом Комиссия отмечает, что Заявитель в силу части 1 статьи 121 Закона об исполнительном производстве вправе обжаловать действия судебного пристава-исполнителя в судебном порядке.

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 26.06.2024 № НП/25582/24.

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