

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9503/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

17.06.2020 г. Москва

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

рассмотрев жалобу <...> (далее также — Заявитель) на действия ООО «Консалтинговая группа «М-Лигал» (далее также — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должников (извещение № 190520/34705371/01, лот № 20, 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.

Жалоба рассмотрена по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

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, 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 части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 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. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в сети «Интернет» и публикуется им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством Российской Федерации. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение о проведении Торгов опубликовано на Официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 19.05.2020 Дата окончания приема заявок — 03.06.2020. Дата проведения Торгов — 08.06.2020.

Предметом Аукциона является арестованное имущество: Объект незавершенного строительства-здание нежилого назначения (механические мастерские), расположенное по адресу: Московская обл., г. Люберцы, ул. Инициативная, д. 3, общ. пл. 1279,20 кв.м., к/н 50:22:0010109:815; Земельный участок, расположенный по адресу: Московская обл., г. Люберцы, ул. Инициативная, д. 3, общ. пл. 9485 кв.м, к/н 50:22:0010109:0057. Начальная цена продажи 14 729 848,3 руб. (с учетом НДС) Собственник: ООО «Мегатекс».

В своей жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов размещена недостоверная информация о цене реализуемого имущества, установленной судебным актом.

Как следует из представленных на заседание документов, начальная продажная

цена Объекта незавершенного строительства и земельного участка (спорного лота) установленным Определением Арбитражного суда Московской области от 13.11.2019 по делу №А4134060/2018 определена в размере 14 080 000 рублей.

Из представленного отчета о рыночной стоимости недвижимого имущества, составленного ООО «АЛК Капитал» (исх. № 23/46-к от 07.10.2019) следует, что ожидаемая рыночная стоимость реализуемого недвижимого имущества составляет 17 600 000 руб., которая состоит из рыночной стоимости земельного участка под зданием нежилого назначения с кадастровым номером 50:22:001 01 09:0057, категория земель: земли поселений, общая площадь 9 485 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, город Люберцы, улица Инициативная, дом 3, в размере 13 538 448 руб., а также рыночной стоимости объекта незавершенного строительства здание нежилого назначения (механические мастерские), общая площадь 1279,20 кв.м., кадастровый номер <...> :22:0010109:815, инв. № 39-11604, лит. Б, расположенный по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Инициативная, д. 3 в размере 4 061 552 руб.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем 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. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

В своей жалобе Заявитель указал, что Организатор торгов нарушает право заявителя, а также иных заинтересованных в участии в торгах лиц, на участие в торгах на условиях начальной продажной цены имущества, определенной вышеуказанным Определением Арбитражного суда Московской области, поскольку стоимость имущества на 649 848, 30 рублей меньше, чем указана в извещении о Торгах.

Вместе с тем в соответствии с Законом об ипотеке стоимость имущества для реализации на торгах должна быть определена ниже рыночной на 20%. В итоге, добавленный к 80% стоимости имущества от рыночной 20% НДС (14 729 848,3 рубля (с учетом НДС) в сумме не превышает рыночную стоимость определенную оценкой 17 600 000 рубля).

Вместе с тем на заседании Комиссии установлено, что Заявитель является участником Торгов, и в соответствии с протоколом проведения торгов 08.06.2020 цена предложенная Заявителем равна 45 000 000 руб., что значительно превышает начальную продажную цену имущества.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности рассматриваемого довода жалобы.

Также в своей жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов не была доведена информация о необходимости неправомерной оплаты вознаграждения

электронной торговой площадке.

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой.

Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

Более того, в соответствии с частью 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве предусмотрено, что информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Между тем из положений Закона об исполнительном производстве не следует, что проведение торгов должно осуществлять для всех участников без взимания платы.

Вместе с тем действующим законодательством не предусмотрена обязанность по информированию участников о взимании платы с победителя торгов электронной торговой площадкой.

В соответствии с Регламентом ЭТП с участников по имущественным торгам плата взимается только с лиц, ставших победителями торговой процедуры, для остальных — участие бесплатное. В связи с чем Комиссия не усматривает нарушения действующего законодательства.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от 03.06.2020 № ПО/32243/20, 09.06.2020 № ПО/33249/20.

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