

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-15944/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
21.11.2023 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 представителей ООО «ИТК «МЕГАПОЛИС» - «...» ООО «БС КОНСАЛТИНГ» - «...»,

в отсутствие представителей «...», ТУ Росимущества по Московской области, Управления Росреестра по Московской области, извещённых надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 15.11.2023 № НП/48627/23,

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия ООО «ИТК «МЕГАПОЛИС» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника: 1/2 доли в праве общей долевой собственности на здание: Детское образовательное учреждение, с к/н 50:11:0010416:5162, общ.пл. 4 768 кв.м. расположенное по адресу: МО, Красногорский рн., г. Красногорск, ул. Согласия, д.18; 1/2 доли в праве общей долевой собственности на зем.уч. пл. 8 400+32 кв.м, с к/н 50:11:0010416:3425, расп. по адресу: МО, Красногорский рн., г. Красногорск, ул. Согласия, д.18 Н/ц 146697417,6р (извещение № 23000008490000000125, лот № 1, 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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, в том числе перенаправленная письмом Московского областного УФАС России исх. от 13.11.2023 № КИ/19686/23.

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>.

От Заявителя поступило ходатайство о переносе рассмотрения настоящей жалобы в связи отсутствием интернет-соединения.

Комиссия, рассмотрев данное ходатайство, не находит оснований для его удовлетворения на основании следующего.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Таким образом, учитывая, что у Комиссии отсутствует необходимость для получения дополнительной информации для рассмотрения жалобы, а также учитывая представленные сторонами в материалы дела документы, Комиссия не находит оснований для переноса рассмотрения жалобы.

В связи с указанными обстоятельствами, Комиссия не усматривает оснований для удовлетворения ходатайства Заявителя и считает возможным рассмотреть жалобу по существу.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя.

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.

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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

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.

Согласно 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.

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

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, 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.

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.

Согласно доводам жалобы Заявитель оспаривает несоблюдение Организатором торгов порядка проведения Торгов:

1. Несвоевременная публикация извещения о проведении торгов.
2. По мнению Заявителя, Организатором торгов в извещении не размещены сведения об обременении имущества, правоустанавливающие документы в нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ.
3. Организатор торгов не ознакомил Заявителя с реализуемым имуществом.

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

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.

Организатор торгов является уполномоченной специализированной организацией на основании заключенного с ТУ Росимущества в Московской области государственного контракта № 100095304222100042 от 22.12.2022 на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее – Государственный контракт).

На основании Государственного контракта и в соответствии с поручением ТУ Росимущества в Московской области № 71-М от 13.04.2023 Организатором торгов опубликовано извещение № 23000008490000000125 по лоту № 1 от 03.11.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> (далее – ГИС Торги) о реализации имущества должника – 1/2 доли в праве общей долевой собственности на здание, расположенного по адресу Московская область, Красногорский район, п/о «Красногорск-4», 65-км МКАД, ЖОК «Рублево», кадастровый номер: 50:11:0010416:5162 и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенного по адресу Московская область, Красногорский район, п/о «Красногорск-4», 65-км МКАД, ЖОК «Рублево с начальной продажной ценой в размере 146 697 417 руб. 60 коп. на следующих условиях:

Дата начала подачи заявок: 03.11.2023г. 20:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 14.11.2023г. 11:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 15.11.2023г. в 12:00 (МСК).

Место проведения торгов: на электронной торговой площадке (ЭТП) ООО «БС КОНСАЛТИНГ» в сети Интернет по адресу: www.torgi-229.ru.

Шаг аукциона: 2 000 руб.

Комиссия установила, что протоколом хода и определения победителя торгов № 132834 в электронной форме по лоту № 1 от 15.11.2023 первичные Торги по реализации имущества признаны несостоявшимися ввиду отсутствия поданных заявок.

1. Относительно довода о несоблюдении Организатором торгов сроков публикации извещения о проведении Торгов Комиссия отмечает следующее.

В своей жалобе Заявитель указывает, что извещение о проведении Торгов должно быть размещено не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов.

В свою очередь, на основании пункта 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 пунктом 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, 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.

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.

Как было ранее установлено, 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, 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.

Комиссия установила, что согласно выписке ЕГРН в составе документации в отношении реализуемого имущества установлено обременение: ипотека.

Соответственно, реализуемое имущество является заложенным имуществом и регулируется Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке» (далее — Закон об ипотеке).

В свою очередь, 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.

Извещение о проведении Торгов опубликовано 03.11.2023.

Дата проведения Торгов: 15.11.2023.

Таким образом, между датой извещения и датой проведения Торгов имеется 12 дней.

При этом Заявитель указывает, что необходимость получения ЭЦП ведет к сокращению сроков на аккредитацию на ЭТП и подачу заявки на участие в Торгах.

Между тем, Комиссия считает необходимым отметить, что документального подтверждения обращения Заявителя в удостоверяющие центры для непосредственного получения ЭЦП не представлено.

Комиссия обращает внимание, что, имея действительное намерение принять участие в данных Торгах, Заявитель должен был заблаговременно зарегистрироваться на электронной площадке согласно положениям Регламента ЭТП, в установленном в извещении и Регламенте ЭТП порядке пройти аккредитацию, внести задаток и подать заявку на участие в Торгах.

Таким образом, на основании изложенного, Комиссия не устанавливает нарушения действующего законодательства в действиях Организатора торгов, так как порядок опубликования информации о проведении Торгов отвечает требованиям Закона об ипотеке.

В связи с изложенным, данный довод Заявителя не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

2. Относительно довода об отсутствии в извещении сведений об обременении имущества, правоустанавливающих документов, а также документов об электро-, тепло- и водоснабжении в отношении реализуемого имущества Комиссия отмечает следующее.

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 охранный 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 силу части 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не

являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно части 6 статьи 87 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель не ранее десяти и не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления об оценке имущества должника выносит постановление о передаче имущества должника на реализацию.

В соответствии с частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель обязан передать специализированной организации, а специализированная организация обязана принять от судебного пристава-исполнителя для реализации имущество должника в течение десяти дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию. Передача специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

Таким образом, при опубликовании сведений о предмете Торгов Организатор торгов использует сведения, которые ему передает судебный пристав-исполнитель.

В свою очередь, Комиссия установила, что в составе документации приложена заявка на торги арестованного имущества от 03.03.2023, согласно которой судебный пристав-исполнитель передал следующие документы:

1. Копия исполнительного листа.
2. Копия акта описи и ареста имущества от 13.01.2023.
3. Документы, характеризующие имущество (правоустанавливающие, содержащие технические характеристики).
4. Документ, определяющий стоимость имущества (в случае, когда оценка проводилась специалистом).

Комиссия считает необходимым отметить, что данные документы были размещены в составе документации о Торгах.

Среди указанных документов приложена выписка из ЕГРН, согласно которой в отношении реализуемого имущества имеются обременения в виде запрета регистрации, ипотеки.

Кроме того, с 01.04.2023 в ГИС Торги реализован функционал с подгрузкой выписки из ЕГРН при указании организатором торгов кадастрового номера объекта. Из указанной выписки также следует, что имеются обременения в виде запрета регистрации, ипотеки.

При таких обстоятельствах Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение порядка проведения Торгов, так как Организатор торгов разместил все переданные судебным приставом-исполнителем документы.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя в указанной части.

3. Относительно довода о неознакомлении с реализуемым имуществом Комиссия отмечает следующее.

В соответствии со статьей 86 Закона об исполнительном производстве недвижимое имущество должника, на которое наложен арест, передается на хранение под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, взыскателю либо лицу, с которым Федеральной службой судебных приставов или ее территориальным органом заключен договор. Хранение документов, подтверждающих наличие и объем имущественных прав должника, а также движимого имущества может осуществляться в подразделении судебных приставов при условии обеспечения их сохранности.

Комиссия установила, что согласно Акту о наложении ареста (описи имущества) от 13.01.2023 и постановлению судебного пристава-исполнителя о назначении ответственного хранителя от 20.02.2023 ответственным хранителем реализуемого имущества является «...» – должник в рамках исполнительного производства.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 4.4.12.6 Государственного контракта Организатор торгов обязан обеспечить возможность получения информации о реализуемом имуществе по контактными данным, указанным в информационном сообщении о проведении торгов.

В своей жалобе Заявитель указывает, что 08.11.2023 им был направлен на электронный адрес Организатора торгов запрос на предоставление протоколов и технических документов, а также на осмотр реализуемого имущества.

При этом 13.11.2023 Организатор торгов указал, что все имеющиеся документы размещены на Официальном сайте, а осмотр объекта осуществляется самостоятельно, контактных данных хранителя у Организатора торгов не имеется.

В свою очередь, Комиссия считает необходимым отметить, что согласно разделу 6 Технического задания Государственного контракта Организатор торгов обязан обеспечить доступ к реализуемому имуществу в сроки и в порядке, установленном условиями Контракта и действующим законодательством РФ.

Вместе с тем Комиссия обращает внимание, что конкретного порядка ознакомления условиями Контракта не установлено, равно как указанный порядок не урегулирован действующим законодательством.

Таким образом, в рассматриваемом случае Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства при проведении Торгов.

В связи с изложенным, довод Заявителя не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств, каким именно образом действия Организатора торгов нарушили его права и интересы, действительных доказательств свидетельствующих о наличии препятствий подать

заявку на участие в оспариваемых торгах Комиссии не представлено.

Также Заявитель на заседание Комиссии не явился, доказательств, опровергающих установленные обстоятельства не представил, равно как и не представил доказательств того, что Организатором торгов нарушена какая-либо норма права.

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 Закона об исполнительном производстве, 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 признании жалобы Заявителя необоснованной.

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 письмом Московского УФАС России от 15.11.2023 № НП/48627/23.

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