

1. Ф«...» Д.В.

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6195/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.04.2021 г. Москва

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

«...»

в присутствии посредством видео-конференц-связи ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «МЛИГАЛ», ООО «ЮКС»,

в отсутствие Ф«...»А Д.В., извещенного надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения жалобы по существу;

рассмотрев жалобу Ф«...»А Д.В. (далее также Заявитель) на действия ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «МЛИГАЛ» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника (**Извещение 110321/34705371/05 Лот 1-2**) (далее — Аукционы), перенаправленную письмом Московского областного УФАС России от 08.04.2021 № КИ/5965/21;

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

445021, САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ,
ГОРОД ТОЛЬЯТТИ, УЛИЦА
БАНЫКИНА, ДОМ 28, КВАРТИРА 275

2. ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
«МЛИГАЛ»

108801, ГОРОД МОСКВА,
ПОСЕЛЕНИЕ СОСЕНСКОЕ,
ПОСЕЛОК КОММУНАРКА, УЛИЦА
ПОТАПОВСКАЯ РОЩА, ДОМ 2,
КОРПУС 1, ПОМЕЩЕНИЕ 1-2А

3. ООО «ЮКС»

344082, ОБЛАСТЬ РОСТОВСКАЯ,
ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛИЦА
СОГЛАСИЯ, ДОМ 12А, ОФИС 1234

4. УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

143403, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
КРАСНОГОРСК ГОРОД, РЕЧНАЯ
УЛИЦА, 8

5. ТУ РОСИМУЩЕСТВА В
МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

УСТАНОВИЛА:

129090, МОСКВА ГОРОД,
ГИЛЯРОВСКОГО УЛИЦА, ДОМ 31,
СТРОЕНИЕ 1

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукционов.

Из жалоб следует, что при проведении Аукционов Организатором торгов нарушены права и законные интересы, выразившиеся в проведении процедуры посредством функционала электронной торговой площадки ООО «ЮКС», которая не включена в перечень, утвержденный Распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2015 года № 2488-р и распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р. Также Заявитель указывает, что Организатором торгов необоснованно установлен завышенный размер задатка для участия в процедуре.

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.

Таким образом, проведение Аукционов является обязательным в силу Закона об исполнительном производстве, 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.

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.

Согласно извещению закупочная процедура проводится Организатором торгов посредством функционала электронной площадки - ООО «ЮКС».

Относительно правомерности проведения торгов на указанной площадке ранее антимонопольным органом была дана правовая оценка в решении по делу № 077/07/00-4471/2021.

В этой связи довод о проведении процедур на площадке ООО «ЮКС» подлежит прекращению.

Также Заявитель указывает, что в противоречие пункту 4 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (далее — Закон об ипотеке) Организатором торгов установлен задаток в размере 50 % от начальной продажной цены заложенного имущества.

В силу названной нормы права 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.

Поскольку установление задатка в размере 50% существенно превышает размер задатка, установленный законодателем, такое нарушение может сделать невозможным участие в торгах потенциальных покупателей.

Организатор торгов пояснил, что в результате допущенной технической ошибки при публикации извещения о реализации имущества было указано обременение: «Залог, арест». При этом фактически, реализуется имущество обременения на котором отсутствуют. В этой связи как указывает Организатор торгов законодательство в сфере ипотеке на проведение процедуры не распространяется.

Действующим законодательством Российской Федерации при реализации арестованного имущества на торгах в рамках исполнительного производства не установлен размер задатка для участия в торгах, также не содержится запрета на установление Организатором торгов размера задатка самостоятельно.

Правилами проведения торгов не регулируется порядок определения размера задатка, поэтому при проведении аукциона размер задатка определяется Организатором торгов с учетом положений действующего законодательства РФ.

Размер задатка по спорным торгам исчислялся Организатором торгов исходя из стоимости имущества, установленной судом, и установлен в размере 50% от начальной цены лота.

Согласно части 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. Приведенные в жалобе примеры установления Организатором торгов задатка в

размере 5 % от начальной цены лота относятся исключительно к аукционам по реализации арестованного заложенного имущества, что подтверждается информацией о данных торгах на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>

Реализуемый на спорных торгах объект не является имуществом, находящимся в залоге. Положения Закона об ипотеке не применимы к спорным торгам. Законом об исполнительном производстве требования к размеру задатка, вносимого заявителями для участия в торгах, не установлены.

Организатор также пояснил, что при установлении размера задатка для участия в торгах по реализации арестованного имущества руководствовался Методическими рекомендациями по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (письмо Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество) от 21.04.2014 № ВБ-12/16964). Согласно указанным Методическим рекомендациям размер задатка не мог быть менее 50% от минимальной начальной цены продажи имущества, за исключением случаев реализации заложенного имущества.

Письмом от 31.07.2019 № СА-12-25421 Росимущества указанные Методические рекомендации отменены в связи с существенными изменениями законодательства Российской Федерации в части организации и проведения публичных торгов в рамках исполнительного производства (в том числе статьи 350.2, 448 - 449.1 ГК РФ), отменой необходимости опубликования в печатных средствах массовой информации извещений о торгах по продаже незаложенного недвижимого и заложенного движимого имущества (ст. 90 Закона об исполнительном производстве), распространением электронной формы торгов при продаже арестованного имущества (копия прилагается).

В данном письме Росимущество разъясняет, что поручения и указания Росимущества по отдельным вопросам организации реализации арестованного имущества, в случае, если они затрагивают компетенцию организаторов торгов, подлежат доведению территориальными органами Росимущества до специализированных организаций и неукоснительному соблюдению.

При этом действующим законодательством РФ не установлен размер задатка для участия в торгах по реализации имущества в рамках исполнительного производства, отмена Методических рекомендаций не связана с изменением порядка исчисления задатка, поручений и указаний Росимущества по данному вопросу не поступало, а также в связи с тем, что размер задатка 50% от начальной цены применялся на всей территории Российской Федерации на протяжении пяти лет и не был признан не соответствующим действующему законодательству РФ в судебном порядке. Организатором торгов было принято решение применять установленный ранее размер задатка до поступления вышеуказанных поручений и указаний Росимущества, либо внесения изменений в федеральные законы, иные нормативные акты в данной сфере.

Вместе с тем Организатором торгов был направлен запрос в Росимущества в Московской области для получения разъяснения об установлении задатка для участия в процедуре.

Согласно ответу Росимущества в Московской области в настоящее время отсутствуют обязательные к применению указания, которые регулируют порядок проведения торгов, в том числе порядок установления организаторами торгов размера задатка при реализации арестованного незаложенного имущества должников в соответствии с главой 9 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Письмом Росимущества от 31.07.2019 № СА-12-25421 было отменено письмо от 21.04.2014 ВБ-12/16964, которым ранее были утверждены Методические рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее — Методические рекомендации).

Согласно пункту 7.8. Методических рекомендаций размер задатка не может быть менее 50 % от начальной цены продажи имущества, за исключением случаев реализации заложенного имущества. Данная норма, несмотря на отмену неукоснительности ее соблюдения, направлена на выполнение обеспечительной функции задатка и не противоречит действующим положениям Гражданского кодекса РФ.

Таким образом, в отсутствие в настоящее время действующего регламентированного порядка организации торгов и учитывая, что размер задатка 50 % от начальной цены лота был ранее определен в Методических рекомендациях как обязательный минимальный размер для участия в торгах по арестованному незаложенному имуществу, ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» правильно применило ранее действующие Методические рекомендации в качестве сложившейся практики, поскольку эти действия не противоречат действующему законодательству РФ и соответствуют условиям Государственного контракта.

Комиссия, оценив представленные документы и сведения указывает, что в действующем законодательстве не установлено требование об установлении задатка, а согласно разъяснениям Росимущества применяются Методические рекомендации в которых установлен минимальный размер задатка 50%.

При этом Комиссия также 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, недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п.4 ст.1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п.1 ст.10 ГК РФ).

Таким образом, учитывая фактические обстоятельства дела, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения при определении задатка и признает жалобу Заявителя необоснованной.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ф«...»А Д.В. на действия ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «МЛИГАЛ» при проведении Аукционов необоснованной в части размера задатка, в остальной части прекратить рассмотрение по жалобе.

2. Снять ограничение на размещение Аукционов, наложенные письмом Московского УФАС России от 13.04.2021 № ЕО/20821/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме).

«...»