

## **РЕШЕНИЕ**

### **по делу № 077/07/00-5695/2023 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**12.05.2023 г. Москва**

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

Председательствующего:

<...> — главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов,

членов Комиссии:

<...> — ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов,

<...>— специалиста 1 разряда отдела антимонопольного контроля торгов,

в отсутствие представителя ООО «Риэлти Консалт», уведомленного надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 10.05.2023 № НП/798/23,

при участии посредством видеоконференцсвязи <...> (лично),

рассмотрев жалобу <...>. (далее — Заявитель) на действия ООО «Риэлти Консалт» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника (извещение: № 23000008240000000022, лот №№ 1-2, 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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом ФАС России от 25.04.2023 № 04/32320/23.

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>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заказчика, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

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.

**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.**

**Таким образом, проведение спорного аукциона 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.**

Согласно доводам жалобы Организатор торгов:

- 1) Неправомерно отказал в осмотре реализуемого имущества;
- 2) Не принял реализуемое имущество, в связи с чем имущество будет невозможно передать победителю закупки;
- 3) Не разместил отчет об оценке реализуемого имущества;
- 4) Избрал электронную торговую площадку, взимающей чрезмерный размер вознаграждения за участие в торгах;
- 5) В проекте договора купли-продажи отсутствует информация о состоянии реализуемого имущества (наличие или отсутствие ремонта), а также в отсутствует акт приема-передачи имущества.

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

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.

Комиссией установлено, что ООО «Риэлти Консалт» выступает в качестве организатора торгов по реализации арестованного имущества в соответствии с Государственным контрактом № 100095304122100044 от 22.12.2022 г. (далее – Контракт).

В соответствии с Контрактом организатор торгов реализовывал посредством электронно-торговой площадки «Имущественная торговая площадка» следующее арестованное имущество, являющееся предметом спора:

Лот 2. Квартира, общ.пл. 58,8 кв.м., к/н: 50:15:0010705:211, адрес: МО, г. Балашиха, ул. Зеленая, д.33, кв.1. П.19-РК от 03.02.23. Собств.: Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «ДСК-1 и КО». Взыск: ООО «Инвестстройфинанс». Цена: 8 031 000,00 руб.

Лот 3. Квартира, общ.пл. 60,1 кв.м., к/н: 50:15:0010705:214, адрес: МО, г. Балашиха, ул. Зеленая, д.33, кв.4. П.19-РК от 03.02.23. Собств.: Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «ДСК-1 и КО». Взыск: ООО «Инвестстройфинанс». Цена: 8 208 000,00 руб.

Комиссия, рассмотрев доводы Заявителя установила следующее.

Согласно части 1 статьи 85 Закона об исполнительном производстве оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В силу части 1 статьи 86 Закона об исполнительном производстве недвижимое имущество должника, на которое наложен арест, передается под охрану под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицу, с которым Федеральной службой судебных приставов или ее территориальным органом заключен договор.

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.

Согласно акту о наложении ареста на имущество от 29.04.2022 имущество передано на ответственное хранение с правом беспрепятственного доступа генеральному директору КТ «ДСК-1 и КО».

Таким образом, указанное имущество не находится во владении Организатора торгов.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, Организатор торгов не имеет доступа к реализуемому имуществу, и не может организовать осмотр, поскольку судебный пристав-исполнитель передал для реализации только документы, а не имущество в натуре.

При этом, как указывает Организатор торгов, в техническом задании к контракту утвержден перечень действий по оказанию услуг, одно из которых получение по указанию Заказчика от судебного пристава-исполнителя документов или имущества и документов, необходимых для его реализации. Также в поручениях на реализацию Росимущество поручает принять от судебного пристава исполнителя имущество и/или документы.

Как указывает Организатор торгов, судебный пристав-исполнитель передал для реализации имущества на торгах по акту передачи следующие документы:

- Копия исполнительного листа;
- Копия акта о наложении ареста (описи имущества) должника;
- Копия постановления о передаче имущества на реализацию;
- Копия постановления о возбуждении исполнительного производства;
- Копии правоустанавливающих документов.

Дополнительно Организатор торгов 17.04.2023 был направлен запрос информации о внутреннем состоянии квартир (наличие отделки и проведенных коммуникаций) для информирования претендентов на участие в торгах, ответ на который не получен.

Организатор торгов проводит реализацию имущества на основании тех

документов, которые представляет судебный пристав-исполнитель. В комплекте документов отсутствовал полный отчет об оценке, и так как Организатор Торгов не осуществляет оценочную деятельность, то также не имеет возможности предоставить указанный документ в полном объеме.

Как указывает Организатор торгов, со всеми имеющимися документами Заявитель был ознакомлен 03.04.2023 г. Полный текст государственного контракта опубликован в открытом доступе в сети интернет, и в первую очередь в месте заключение контракта – Единый Агрегатор Торговли «Березка».

Согласно пункту 4.4.16. Контракта организатор торгов обязан проводить торги по продаже арестованного имущества в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе на торговых электронных площадках по выбору Исполнителя.

Частью 6 Технического задания также регламентирован выбор ЭТП: Исполнитель при реализации имущества должника обязан проводить торги путем выбора электронной площадки для реализации имущества, не предусматривающей дополнительные денежные затраты для регистрации и получения доступа к информации о торгах.

Реализация завершена, договор купли-продажи не заключен.

В связи с признанием повторных торгов несостоявшимися организатор торгов вернул документы судебному приставу-исполнителю по акту возврата документов по реализации арестованного имущества на торгах 27.04.2023 г.

Доказательства иного Заявителем не предоставлены, Комиссией не установлены.

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 (пункт 3 статьи 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ)), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или

недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

Таким образом, Организатор торгов в соответствии с Законом об исполнительном производстве и государственным контрактом действует на основании актов судебного пристава-исполнителя, в связи с чем Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы.

При этом Комиссия считает обходимым указать, что в соответствии с пунктом 1 Положения о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы России от 23.07.2015 № 649/15, территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Управление отмечает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

При этом действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя не находятся в пределах компетенции антимонопольного органа, поскольку полномочия последнего ограничены специальным субъектным составом, определенным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

**С учетом пункта 47 постановления Пленума ВС РФ от 04.03.2021 № 2 антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры и не полномочен защищать субъективные гражданские права потерпевшего.**

**Согласно части 1 статьи 11 Гражданского Кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.**

Таким образом, в случае, если, по мнению Заявителя, действие (бездействие) судебного пристава-исполнителя нарушают права Заявителя, то Заявитель в праве обратиться за защитой своих прав в суд.

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 10.05.2023 № НП/798/23.**

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