

Исх. №АЯ-04/13436 от 22.10.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии заявителя <...> – (физическое лицо) лично, представителя заявителя <...> – (физическое лицо) (доверенность №16/93-н/16-2021-9-559 от 05.10.2021 г.), в присутствии представителя Оператора ЭТП ООО «САГАДАТ» – <...> – (должностное лицо) (доверенность №б/н от 23.08.2021г.), в присутствии представителя организаторов торгов ООО «Партнер» - <...> – (должностное лицо) (директор, Решение от 21.09.2021 г.), рассмотрев посредством видеоконференции после перерыва жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх.13026/ж от 27.09.2021г.) на действия организатора торгов ООО "ПАРТНЕР", при проведении торгов, размещенных на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №140821/33108331/01, лот №4 - квартира, пл. 100.1 кв.м, к.н. 16:53:040203:134, РТ, г. Нижнекамск, пр. Химиков, <...> (721 (I), <...> – (физическое лицо), <...> – (физическое лицо)),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступила жалоба заявителя <...> – (физическое лицо) (вх.13026/ж от 27.09.2021 г.) на действия организатора торгов ООО "ПАРТНЕР" при реализации имущества должника в рамках исполнительного производства (номер извещения на сайте [torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru/) №140821/33108331/01 от 14.08.2021, лот №4).

Суть жалобы, по мнению заявителя, реализация имущества проводится с нарушением норм действующего законодательства, учитывая, что в настоящее время исполнительное производство в отношении <...> – (физическое лицо) отложено.

Организаторы торгов с доводами, изложенными в жалобе не согласны, на заседание Комиссии были представлены письменные и устные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 г. N223-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 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

При этом данной нормой не установлены ограничения распространения данных требований только в отношении лиц, подпадающих под действие Закона о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц (223-ФЗ) и Закона о контрактной системе (44-ФЗ), также в данной норме не указаны исчерпывающие виды торгов, на которые данные требования распространяются.

Следовательно, частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлены общие требования и запреты на действия всех субъектов правоотношения (в том числе хозяйствующих субъектов), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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.

Закон об исполнительном производстве определяет условия и порядок принудительного исполнения судебных актов, актов других органов и должностных лиц, которым при осуществлении установленных федеральным законом полномочий предоставлено право возлагать на физических лиц, юридических лиц, Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования обязанности по передаче другим гражданам, организациям или в соответствующие бюджеты денежных средств и иного имущества либо совершению в их пользу определенных действий или воздержанию от совершения определенных действий.

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области в установленном порядке привлекло для реализации арестованного имущества специализированную организацию ООО «Партнер», заключив с обществом государственный контракт №03/21-1А от 09.03.2021 г.

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

Таким образом, проведение торгов при реализации имущества должника в рамках Федерального закона 02.10.2007 г. N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» является обязательным.

В соответствии с частью 1 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

В рассматриваемых торгах реализация имущества должника проводилась в соответствии с Законом об исполнительном производстве, а также Законом об ипотеке.

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организаторов торгов, а также позиции организаторов торгов, изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 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 2 статьи 56 Закона об ипотеке порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Согласно ст. 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 силу части 4 статьи 448 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Согласно ст. 78 Закона об исполнительном производстве обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительному документу - судебному акту, исполнительному листу, исполнительной надписи нотариуса.

Частью 1 статьи 64 Закона об исполнительном производстве установлено, что исполнительными действиями являются совершаемые судебным приставом-исполнителем в соответствии с настоящим Федеральным законом действия, направленные на создание условий для применения мер принудительного исполнения, а равно на понуждение должника к полному, правильному и своевременному исполнению требований, содержащихся в исполнительном документе. Судебный пристав-исполнитель вправе совершать следующие исполнительные действия:

12) рассматривать заявления и ходатайства сторон исполнительного производства и других лиц, участвующих в исполнительном производстве;

17) совершать иные действия, необходимые для своевременного, полного и правильного исполнения исполнительных документов.

В соответствии с частью 1 статьи 38 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель вправе отложить исполнительные действия и применение мер принудительного исполнения по заявлению взыскателя или по собственной инициативе на срок не более десяти дней.

В соответствии с частью 4 статьи 38 Закона об исполнительном производстве об отложении или отказе в отложении исполнительных действий или применения мер принудительного исполнения судебный пристав-исполнитель выносит

постановление, которое утверждается старшим судебным приставом или его заместителем и копия которого не позднее дня, следующего за днем его вынесения, направляется взыскателю и должнику, а также в суд, другой орган или должностному лицу, выдавшим исполнительный документ. В постановлении об отложении исполнительных действий или применения мер принудительного исполнения указывается дата, до которой откладываются исполнительные действия или применение мер принудительного исполнения.

Как установлено из материалов дела реализация имущества, являющегося предметом торгов по извещению №140821/33108331/01 от 14.08.2021, лот №4, производилась организатором торгов на основании поручения МТУ РОСИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ №721 от 01.06.2021 в рамках требования постановления судебного пристава-исполнителя ОСП №1 по Нижнекамскому району УФССП России по Республике Татарстан от 05.03.2020г. по исполнительному производству №4948/20/16041-ИП в отношении <...> – (физическое лицо).

Извещение о проведении торгов в рамках оспариваемого лота было опубликовано организатором торгов в периодическом издании – газете «Республика Татарстан» №117 13.08.2021г., на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 14.08.2021г. с извещением №140821/33108331/01, лот №4 в пределах срока, установленного п.3 Постановления Правительства РФ от 30.01.2013 г. №66.

Лот №4 - квартира, пл. 100.1 кв.м, к.н. 16:53:040203:134. РТ, г. Нижнекамск, пр. <...>.

Начальная цена – 2 581 600,00 руб.

Дата начала подачи заявок - 13.08.2021.

Дата и время окончания подачи заявок - 20.08.2021 12:00.

Прием заявок осуществляется на электронной торговой площадке по адресу: <https://auctiontorgi.ru> и прекращается 20.08.2021 г. в 12.00 (время московское).

Итоги приема заявок будут подведены 24.08.2021 г.

Дата, время подведения результатов торгов - результаты торгов подводятся после их окончания 25.08.2021 г.

В установленные извещением сроки для участия в торгах по рассматриваемому лоту было подано 2 заявки, признанные соответствующими требованиям и допущенные к участию в торгах.

В соответствии протоколом о результатах торгов по продаже арестованного имущества от 25.08.2021 г. на участие в торгах было заявлено 2 участника и определен победитель торгов - <...> – (физическое лицо) с предложенной ценой 2 601 600 руб.

31.08.2021 г. был заключен договором купли-продажи арестованного имущества.

Торги были признаны состоявшимися.

Вместе с тем, в ходе анализа представленных документов заявителем жалобы,

было установлено, что Постановлением об отложении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения от 24.08.2021г. в рамках исполнительного производства №№4948/20/16041-ИП в отношении <...> – (физическое лицо), исполнительные действия отложены на срок с 24.08.2021г. по 06.09.2021г. в связи с тем, что между взыскателем и должником рассматривается возможность заключения мирового соглашения на стадии исполнения решения суда.

Комиссией Татарстанского УФАС России был направлен запрос в адрес ОСП №1 по Нижнекамскому району УФССП России по Республике Татарстан.

Между тем, ОСП №1 по Нижнекамскому району УФССП России не было направлено объяснений по существу жалобы, представители не подключились к заседанию Комиссии.

Согласно представленным пояснениям заявителя на этапе заключения сделки квартира приобреталась по цене больше 3 млн., тогда как организатором торгов на реализацию была выставлена по начальной цене ниже 3 млн - 2 581 600,00 руб.

Согласно представленным пояснениям ООО «Партнер» цена выставленного на продажу имущества была определена Решением Нижнекамского городского суда (исполнительный лист от 05.03.2019г. по делу №2-1254/2019), Постановление о об отложении исполнительных действий непосредственно от органов УФССП организатор торгов не получал.

В ходе заседания Комиссии 14.10.2021г. организатором торгов в устной форме был подтвержден факт получения Постановления об отложении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения от 24.08.2021г. в рамках исполнительного производства №№4948/20/16041-ИП непосредственно от <...> – (физическое лицо), но принять во внимание указанную информацию организатор торгов не посчитал нужным, поскольку документ был получен от ненадлежащего лица, и у организатора торгов не было оснований убедиться в достоверности и подлинности документа, направленного должником.

Вместе с тем, фактически организатор торгов еще на этапе проведения торгов организатору торгов стало известно об отложении исполнительных действий, тем самым, он обладал сведениями об отложении действий исполнительного производства, но меры, направленные на выяснение и подтверждение указанных обстоятельств у органов УФССП, организатором торгов предприняты не были.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса торги могут быть признаны недействительными в случае, если:

- кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
- на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
- продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
- были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;
- были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов и привели к ущемлению прав и законных интересов.

В рассматриваемом случае у организатора торгов имелась возможность предпринять меры и выяснить достоверность приостановления исполнительных действий в отношении должника у органов УФССП, ОСП еще до заключения договора, учитывая, что он был уведомлен об этом должником.

Заявителем жалобы был представлен документ, подтверждающий отложение исполнительных действий, а именно, Постановление об отложении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения от 24.08.2021г. в рамках исполнительного производства №№4948/20/16041-ИП.

Таким образом, учитывая, что основания для приостановления либо отмены процедуры торгов по лоту №4 имелись, действия организатора торгов нарушают требования части 4 статьи 448, части 1 статьи 449 ГК РФ.

Довод заявителя признан обоснованным.

Учитывая, что 31.08.2021г. с победителем торгов <...> – (физическое лицо) заключен договор купли-продажи, Комиссия приходит к выводу о невозможности выдачи предписания об устранении нарушений действующего законодательства.

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка может быть недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно части 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов,

ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 449 ГК РФ признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 настоящего Кодекса.

Таким образом, Татарстанское УФАС России при рассматриваемых обстоятельствах рекомендует заявителю обратиться в суд с иском с заявлением.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23 и 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх.13026/ж от 27.09.2021 г.) на действия организатора торгов ООО "ПАРТНЕР" при проведении торгов, размещенных на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №140821/33108331/01, лот №4 - квартира, пл. 100.1 кв.м, к.н. 16:53:040203:134. РТ, г. Нижнекамск, пр. Химиков, <...> (721 (I), <...> – (физическое лицо), <...> – (физическое лицо)) обоснованной.

Признать организатора торгов ООО "ПАРТНЕР" нарушившим требования части 4 статьи 448, части 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N51-ФЗ, части 1 статьи 38 Федерального закона от 02.10.2007 N229-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об исполнительном производстве".

Учитывая, что 31.08.2021 г. с победителем торгов заключен договор купли-продажи, предписание об устранении нарушений действующего законодательства не выдавать.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)