

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14550/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.10.2023 г. Москва

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

Председательствующего:

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя <...>

в отсутствие Роговой О.А., извещенной надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 23.10.2023 № НП/44908/23,

рассмотрев жалобу Роговой О.А. (далее — Заявитель) на действия ООО «Комплексные решения» (далее — Организатор торгов) при проведении аукционов по реализации имущества должников (извещения № 23000001330000000160, лот № 1, № 23000001330000000159, лот № 1, № 23000001330000000157, лот № 1, № 23000001330000000161, лот № 1, № 23000001330000000158, лот № 1, № 23000001330000000233, 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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

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 Заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

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.

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

Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статьями 447-449.1 Гражданского кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также в соответствии с регламентом, тарифами, порядком регистрации на ЭТП и иными локальными документами ЭТП.

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 ст. 18.1 Закона 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, 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» (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.

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.

Согласно доводам жалобы Заявитель оспаривает положения аукционной документации.

В частности, Заявителем оспаривается неразмещение Организатором торгов в извещении о проведении Торгов всех необходимых документов, характеризующих объект недвижимости, а именно: технического паспорта, поэтажного плана и экспликации относительно всех вышеуказанных квартир.

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

В силу пункта 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства 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.

Комиссией установлено, что между Организатором торгов и ТУ Росимущества в городе Москве заключен государственный контракт 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, на территории Российской Федерации от 17.01.2023 № 02-АИ/2023 (далее — Государственный контракт).

Извещение о проведении торгов №23000001330000000160, лот №1 было опубликовано 14.08.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.forgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Начальная цена: 24 393 300,00 руб.

Предмет Торгов: квартира пл.87кв.м по адресу: Москва, Пресненский, ул. Красина, д.21, кв.7, к/н 77:01:0004014:2401, должник (собственник) Мадумаров Р.Т.

Дата и время начала подачи заявок: 15.08.2023 в 15:00.

Дата и время окончания подачи заявок : 03.11.2023 в 17:00.

Дата проведения торгов: 08.11.2023 в 11:30.

Извещение о проведении торгов №23000001330000000159, лот №1 было опубликовано 14.08.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.forgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Начальная цена: 21 038 350,00 руб.

Предмет Торгов: квартира пл.96,1кв.м по адресу: Москва, Хорошевский, ш. Хорошёвское, д. 12, корп. 1, кв. 275, к/н 77:09:0005013:8244.

Дата и время начала подачи заявок: 15.08.2023 в 15:00.

Дата и время окончания подачи заявок : 03.11.2023 в 17:00.

Дата проведения торгов: 08.11.2023 в 11:00.

Извещение о проведении торгов №23000001330000000157, лот №1 было опубликовано 14.08.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Начальная цена: 15 317 000,00 руб.

Предмет Торгов: квартира пл.66,4кв.м по адресу: Москва, Хорошевский, ш. Хорошёвское, д. 12, корп.1, кв.887, к/н 77:09:0005013:6925.

Дата и время начала подачи заявок: 15.08.2023 в 15:00.

Дата и время окончания подачи заявок : 03.11.2023 в 17:00.

Дата проведения торгов: 08.11.2023 в 10:00.

Извещение о проведении торгов №23000001330000000161, лот №1 было опубликовано 14.08.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Начальная цена: 15 339 950,00 руб.

Предмет Торгов: квартира пл.66,5кв.м по адресу: Москва, Хорошевский, ш. Хорошёвское, д.12, корп. 1, кв.886, к/н 77:09:0005013:6924.

Дата и время начала подачи заявок: 15.08.2023 в 15:00.

Дата и время окончания подачи заявок : 03.11.2023 в 17:00.

Дата проведения торгов: 08.11.2023 в 12:00.

Извещение о проведении торгов №23000001330000000158, лот №1 было опубликовано 14.08.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Начальная цена: 16 208 650,00 руб.

Предмет Торгов: квартира пл.66кв.м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, шоссе Хорошёвское, дом 12, корпус 1, квартира 1827, к/н 77:09:0005013:7536.

Дата и время начала подачи заявок: 15.08.2023 в 15:00.

Дата и время окончания подачи заявок : 03.11.2023 в 17:00.

Дата проведения торгов: 08.11.2023 в 10:30.

Извещение о проведении торгов №23000001330000000233, лот №1 было опубликовано 02.10.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее —

Официальный сайт).

Начальная цена: 27 492 400,00 руб.

Предмет Торгов: квартира пл. 152,5 кв. м по адресу: Москва, Измайлово, б-р. Измайловский, д. 55, кв. 137, к/н 77:03:0005012:5846.

Дата и время начала подачи заявок: 03.10.2023 в 09:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 07.11.2023 в 17:00.

Дата проведения торгов: 10.11.2023 в 11:00.

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 охранной 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».

Таким образом, в силу части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве Организатор торгов публикует документы, переданные судебным приставом-исполнителем.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что им были размещены все документы, переданные ему судебным приставом-исполнителем, относящиеся к реализуемым объектам недвижимого имущества.

Комиссией было установлено, что в отношении всех Торгов Организатором торгов размещены выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, которые в достаточной мере отражают все характеристики реализуемых объектов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что размещенных документов достаточно для принятия решения об участии в Торгах.

При этом Комиссия отмечает, 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).

Комиссия 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 несогласия с действиями судебного пристава-исполнителя Заявитель вправе обратиться в суд для защиты нарушенных прав.

При этом, Комиссия отмечает, что отсутствие технического паспорта, поэтажного плана и экспликации относительно всех вышеуказанных квартир не влияет на процедуру торгов, не ограничивает конкуренцию. Доказательств обратного Заявителем не представлено.

Комиссия также отмечает, что ознакомление с реализуемым имуществом или документацией возможно на основании письменной заявки претендента в установленном в информационном сообщении порядке. При этом Заявитель в адрес Организатора торгов с какими-либо запросами не обращался.

Комиссия 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 (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 необоснованности доводов жалобы.

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 23.10.2023 № НП/44908/23.

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