

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1861/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
18.02.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: рассмотрев жалобу (далее – Заявитель) на действия ООО Консалтинговая группа «М-ЛИГАЛ» (далее – Организатор) при проведении торгов по реализации имущества должников (извещение № 291220/34705371/04, 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.

Жалоба рассмотрена по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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, 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.

Согласно части 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 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.

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

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов неправомерно установлен высокий задаток – 50 % от первоначальной стоимости лота.

Так, Заявитель отмечает, что установление организатором торгов завышенного размера задатка, значительно превышающим общим принятым правилам является существенным нарушением, тем самым нарушены права и интересы Заявителя, являющегося должником по делу, поскольку целью реализации имущества должника с публичных торгов является получение максимальной суммы за реализуемое имущество для погашения задолженности перед взыскателем.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и представил письменные возражения.

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) (Указ Президента РФ от 12.05.2008 N 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», постановление Правительства РФ от 05.06.2008 N 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом»).

Согласно части 1 статьи 87 Федерального закона от 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.

ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» является уполномоченной специализированной организацией (далее – Организатор торгов) в соответствии с Государственным контрактом № 42/2019-ГК, заключенным 16.09.2020 с ТУ Росимущества в Московской области.

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

Пунктом 1 статьи 449.1 ГК РФ установлено, что 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.

Согласно пункту 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.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника осуществлялась путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ 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.

Извещение № 291220/34705371/04 о проведении торгов (далее-Извещение) размещено 29.12.2020г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, а также на сайтах Организатора торгов <http://www.tenderliga.ru> и электронной торговой площадки ООО «ТендерСтандарт» в сети интернет по адресу <http://arest.tenderstandart.ru> (далее –ЭТП), а также опубликовано в периодическом печатном издании: газете Подмосковье Сегодня № 246 (4906) от 29.12.2020.

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 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 ранее Организатор торгов 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 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "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 действующее 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.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.

1. 2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 12.02.2021 № ЕО/7914/21.

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