

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-5208/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
24.04.2024

г. Москва

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

Председательствующего:

<.....>,

членов Комиссии:

<.....>,

<.....>,

при участии посредством видеоконференцсвязи <.....>,

рассмотрев жалобу <.....> (далее — Заявитель) на действия <.....> (далее — Заказчик) при проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника: нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 69, стр. 1, к.н. 77:01:0003025:2712, пл. 193,5 кв.м.; нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 69, стр. 1, к.н. 77:01:0003025:2714, пл. 216,6 кв.м. (извещение № 23000007130000000953, лоты №№ 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.

Оспариваемые Торги проводятся в соответствии с требованиями:

- ст. 447-449 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ);
- Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве);
- Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- Закона Российской Федерации от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;
- Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- Регламента ЭТП;
- Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнении судебных решений и актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество»; - - Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»;
- Поручения на реализацию арестованного имущества ООО «Актарус» от 19.01.2024 № А2/24/01/291-ГМУ (СО №1).

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 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

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.

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.

В силу части 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

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 14.08.2023 № 02-АИ/24-25 (далее — Государственный контракт).

Извещение о проведении торгов № 23000007130000000953 лоты №№ 1,2 было опубликовано 08.04.2024 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.forgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Предмет Торгов:

Лот № 1:

Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 69, стр. 1, к.н. 77:01:0003025:2712, пл. 193,5 кв.м.

Лот № 2:

Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 69, стр. 1, к.н. 77:01:0003025:2714, пл. 216,6 кв.м.

Дата начала подачи заявок: 08.04.2024 в 14:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 03.05.2024 в 18:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 08.05.2024 в 12:00 (МСК).

Согласно доводам жалобы Заявителем в целях принятия решения участия в торгах в отношении реализуемого имущества, 16.04.2024 на адрес электронной почты Организатора торгов <.....> направлено письмо о предоставлении сведений и документов, необходимых для ознакомления, а именно: технические паспорта объектов, кадастровые паспорта объектов с планом нежилых помещений (поэтажный план), вид использования помещения и их состоянии, информацию об арендаторах. Также Заявителем запрошены контактные данные лица для проведения осмотра нежилых объектов.

После чего, 16.04.2024 Заявителю от Организатора торгов был получен ответ о том, что «вся имеющаяся информация по лоту размещена в аукционной документации на торговой площадке. Согласно Приложению №1 к извещению осмотр имущества не представляется возможным. По недвижимому имуществу Организатор торгов не осуществляет организацию осмотра в соответствии со ст. 209 и 213 ГК РФ.».

В подтверждение доводов Заявителем в материалы дела представлены скриншоты с электронной почты.

После повторного ознакомления с документацией Заявителем установлено, что запрашиваемые сведения и документы в Приложении № 1 и в других документах, приложенных к извещению отсутствовали, в связи с чем Заявителем в адрес Организатора торгов направлен повторный запрос документов, ответ на который не поступил.

Также Заявитель в жалобе указывает, что им дополнительно осуществлен звонок Организатору торгов по указанному в Извещении номеру телефона <.....>. В ходе телефонного разговора сотрудник Организатора торгов предоставил аналогичный ответ, что вся имеющаяся информация размещена в аукционной документации. На вопрос, может ли Организатор торгов запросить необходимые сведения и документы у службы судебных приставов, либо в ином учреждении, получен ответ, что документы Организатор торгов не запрашивает. Также Организатор торгов сообщил, что осмотр реализуемого имущества Организатор торгов не проводит, в связи с чем, Заявителю предложено провести его самостоятельно, однако конкретного месторасположения нежилых помещений в Бизнес Центре Организатору торгов не известно.

Таким образом, как указывает Заявитель, фактически Организатором торгов Заявителю не предоставлены запрашиваемые сведения и документы в отношении объекта торгов, необходимые для принятия решения в участии в торгах и отказано в проведении его осмотра, что, по мнению Заявителя, нарушает его права и законные, а также может повлиять к ограничению конкуренции и уменьшению количества участников.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

В отношении доводов Заявителя о непредставлении Организатором торгов в соответствии с запросом сведений и документов, необходимых для ознакомления с реализуемым имуществом по торгам, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с разделом «Срок, время, место и порядок предоставления документации об аукционе» Извещения о проведении торгов ознакомиться с Документацией об аукционе заинтересованные лица могут на сайтах: www.torgi.gov.ru, <https://utp.sberbank-ast.ru/>, а также по телефону: <.....>.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что согласно пункту 8.7 Приложения № 1 к Государственному контракту Организатор торгов обязан принимать по Акту приема-передачи имущество (документы) от судебного пристава-исполнителя в пределах срока, установленного ч.7 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Поручением Л2/24/01/291-ГМУ (СО № 1) на реализацию арестованного имущества ТУ Росимущества в г. Москве поручает принять от судебного пристава-исполнителя, имущество и/или документы, принадлежащие должнику и реализовать на публичный торгах.

Обеспечивать сохранность (хранение) имущества, принятого Исполнителем на реализацию от судебного пристава - исполнителя в натуре, а также документов на имущество, полученных от Территориального управления и от судебного пристава-исполнителя.

Таким образом, Организатор торгов при реализации имущества на торгах руководствуется документами в отношении имущества, переданными от судебного пристава-исполнителя и ТУ Росимущества.

На вопрос Комиссии Организатор торгов пояснил, что запрашиваемые Заявителем документы (технические паспорта объектов, кадастровые паспорта объектов с планом нежилых помещений (поэтажный план), вид использования помещения и их состоянии, информацию об арендаторах) судебным приставом-исполнителем не передавались.

Таким образом, запрашиваемые Заявителем документы отсутствуют у Организатора торгов и, соответственно, не могут быть представлены по запросу.

При этом Комиссия отмечает, что вся необходимая информация и документы о реализуемом имуществе размещена на сайте ГИС Торги и на сайте электронной площадки.

В свою очередь, Заявитель не представил доказательств ограничения конкуренции и нарушения прав, учитывая вышеизложенные обстоятельства.

При таких обстоятельствах Комиссия признается доводы Заявителя в указанной части необоснованными.

В отношении довода Заявителя об отказе в проведении осмотра реализуемого имущества Комиссия отмечает следующее.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что в силу статьей 448, 449.1 ГК РФ, статей 87, 89 Закона об исполнительном производстве не предусмотрена обязанность Организатора торгов по организации осмотра арестованного имущества.

В силу пункта 8.16 Приложения № 1 к Государственному контракту Организатору торгов необходимо обеспечить возможность получения информации о реализуемом имуществе (возможности осмотра движимого имущества, порядка принятия участия в торгах) по контактными телефонам и адресам электронной почты, указанным информационном сообщении о проведении торгов (сообщении о реализации имущества).

Так, пунктом 14.1 Приложения № 1 к Извещению осмотр арестованного движимого имущества, изъятого для реализации находящегося на специализированных стоянках, осуществляется на основании ранее направленной заявке на осмотр движимого имущества и заблаговременного (не позднее 1 рабочего дня до осмотра) согласования с Организатором торгов времени осмотра.

Осмотр арестованного имущества, находящегося у должников, взыскателей, 3-х лиц осуществляется потенциальными покупателями самостоятельно. Осмотр арестованного имущества осуществляется только визуально. Ответственный хранитель оставляет за собой право устанавливать режим и правила осмотра имущества.

Победитель торгов принимает имущество в том виде, в каком оно находится на момент заключения договора купли-продажи. Организатор торгов, ТУ Росимущества в г. Москве не несет ответственность и риски в отношении транспортных средств в случае невозможности получения ПТС и осуществления регистрационных действий в органах ГИБДД в соответствии с законодательством РФ.

По недвижимому имуществу Организатор торгов не осуществляет организацию осмотра в соответствии со ст.209 и 213 ГК РФ. Претендент вправе осуществить осмотр арестованного имущества самостоятельно. Организатор торгов не несет ответственность за действия 3-х лиц. Осмотр имущества осуществляется только в период приема заявок. Подавая заявку на участие в торгах, заявитель (претендент) считается уведомленным о состоянии имущества и принимает все условия документации о торгах и извещения о проведении электронных торгов.

Таким образом, исходя из положений Государственного контракта и аукционной документации осмотр недвижимого имущества не осуществляется.

В соответствии с актом судебного пристава-исполнителя МО по ОИПНХ ГУФССП России по Москве о наложении ареста (описи имущества) от 23.03.2022 имущество оставлено на ответственное хранение должнику.

Вместе с тем пунктом 2.3 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» установлено, что в случае передачи имущества судебным приставом-исполнителем на ответственное хранение должнику, имущество на реализацию в натуре не передается, реализация имущества осуществляется по документам на арестованное имущество.

Таким образом, учитывая, что в данном случае имущество в соответствии с актом судебного пристава-исполнителя передано на ответственное хранение должнику, у Организатора торгов отсутствует возможность обеспечить осмотр имущества потенциальным участникам.

Вместе с тем сведения об отсутствии возможности произвести осмотр имущества были предоставлены Организатором торгов в ответе на запрос Заявителя.

При этом Комиссия отмечает, что Заявитель не лишен возможности ознакомиться со сведениями об объекте недвижимого имущества, размещенными в составе Извещения о проведении Торгов, а также самостоятельно произвести осмотр недвижимого имущества.

В силу пункта 5 части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность. При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов. Следовательно, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Заказчика в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В свою очередь, Комиссия обращает внимание, что Заявителем не представлено доказательств невозможности участия в Торгах, учитывая информацию и документы, размещенные Организатором торгов в открытом доступе на сайте ГИС Торги и на сайте электронной площадки.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу, что довод жалобы не нашел своего фактического подтверждения, в связи с чем признается Комиссией необоснованным.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения порядка проведения торгов, предусмотренных Законом об исполнительном производстве, в связи с чем жалоба Заявителя признается необоснованной.

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, оснований 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 на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 18.04.2024 № НП/15686/24.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.