

Исх. №04-04/5269 от 23.04.2020 г.

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:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

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

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов ООО «Скептрум» – <...> (директор), в отсутствие заявителя <...> о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленной надлежащим образом, рассмотрев жалобу заявителя <...> (вх. №5036/ж от 14.04.2020г.) на действия организатора торгов ООО «Скептрум» при проведении торгов по реализации арестованного имущества должника (номер извещения на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 290220/32530195/01, лот №5),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступила жалоба заявителя <...> (вх. №5036/ж от 14.04.2020г.) на действия организатора торгов ООО «Скептрум» при проведении торгов по реализации арестованного имущества должника (номер извещения на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 290220/32530195/01, лот №5).

Суть жалобы, по мнению заявителя, реализация имущества проведена с нарушением норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе не согласился, представил 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 N 135-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. N 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.

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 специализированные организации ООО «Скептрум», заключив с обществом государственный контракт №12/19-1А от 19.12.2019г.

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. N229-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.

Относительно довода заявителя о неуведомлении <...> о проводимых торгах по реализации имущества должника по лоту №5.

Частью 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 3 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской

Федерации должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать.

В силу части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее, чем за тридцать дней до их проведения.

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.

Частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке установлено, что организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети "Интернет". Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Таким образом, исходя из вышеизложенных норм следует, что действующее законодательство не содержит обязательного требования для специализированной организации об уведомлении всех должников о реализации их имущества непосредственно.

Имущество, входящее в состав лота №5 – здание магазина 19-27, площадь 675,4 кв.м., инв. 8339, адрес: РТ, г. Набережные Челны, ул. им. Хади Такташа, д. 10 было передано организатору торгов на реализацию согласно постановлению о передаче арестованного имущества на торги от 22.08.2019г. судебного пристава-исполнителя ОСП № 1 г. Набережные Челны УФССП по РТ <...>, возбужденного на основании исполнительного листа №ФС 021696209 от 14.12.2018, выданного Набережночелнинским городским судом Республики Татарстан по делу № 2-8659/2017, судебный акт вступил в законную силу 15.11.2018г.

Извещение о проведении торгов по реализации имущества должника №290220/32530195/01 опубликовано организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> 29.02.2020г., а также в печатном издании газете «Республика Татарстан» №30 от 29.02.2020г.

Лот №5: Здание магазина 19-27, площадь 675,4 кв.м., инв. 8339, адрес: РТ, г. Набережные Челны, ул. им. Хади Такташа, <...> (123, <...>).

Дата и время публикации извещения: 29.02.2020 18:12

Дата начала подачи заявок: 29.02.2020

Дата и время окончания подачи заявок: 06.03.2020 12:00

Дата, время подведения результатов торгов: Итоги торгов подводятся после их окончания 12.03.2020

Торги проводятся на электронной торговой площадке, находящейся в сети интернет по адресу [www.gostorgionline.ru](http://www.gostorgionline.ru)

Таким образом, учитывая, что действующим законодательством не предусмотрено обязательного требования для организатора торгов об уведомлении должников о предстоящих торгах по реализации имущества, а также ООО «Скептрум» в рамках установленных законодательством требований совершил действия, направленные на извещение заинтересованных лиц о предстоящих торгах путем опубликования информации о торгах на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также в печатном издании «Республика Татарстан», Комиссия Татарстанского УФАС России признает довод заявителя необоснованным.

2. Относительно довода заявителя о реализации имущества должника по цене ниже рыночной.

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:

8) в порядке и пределах, которые установлены настоящим Федеральным законом, производить оценку имущества;

9) привлекать для оценки имущества специалистов, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

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 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.

Частью 2 статьи 89 Закона об исполнительном производстве установлено, что начальная цена имущества, выставяемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 54 Закона об ипотеке принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 настоящего Федерального закона.

Учитывая вышеизложенные нормы, Комиссия отмечает, что вопрос определения рыночной стоимости реализуемого имущества относится к компетенции судебного органа либо судебного пристава-исполнителя, а не организатора торгов.

В рассматриваемом случае начальная продажная цена имущества установлена решением Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан по делу №2-8659/2017, вступившего в законную силу 15.11.2018. Начальная продажная цена имущества составила 8 837 860, 00 рублей.

Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что в своей деятельности организатор торгов может руководствоваться исключительно тем объемом документации, который ему передает в процессе оформления акта приема передачи УФССП. Иных источников информации у организатора торгов нет.

Имущество было реализовано организатором торгов на основании постановления о передаче арестованного имущества на торги от 22.08.2019г., в котором указана цена имущества в размере 8 837 860, 00 рублей.

Таким образом, учитывая, что в компетенцию организатора торгов не входит определение начальной цены реализуемого имущества, довод заявителя признан необоснованным.

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 <...> (вх. №5036/ж от 14.04.2020г.) на действия организатора торгов ООО «Скептрум» при проведении торгов по реализации арестованного имущества должника (номер извещения на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 290220/32530195/01, лот №5), необоснованной.

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

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

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

<...> – (должностное лицо)

