

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы физического лица на действия организатора торгов ООО «АГРО-С62» при проведении аукциона по реализации имущества должника

№ 062/10/18.1-428/2020

30 июня 2020 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии <...>, членов Комиссии: <...>,

в отсутствие заявителя – <...> (далее – С.Т.В., заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате и времени рассмотрения жалобы (исх. от 23.06.2020 № 3695),

в отсутствие представителя организатора торгов - общества с ограниченной ответственностью «АГРО-С62», надлежащим образом уведомленного о дате и времени рассмотрения жалобы (исх. от 23.06.2020 № 3694),

рассмотрев жалобу С.Т.В. на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника (1/11 доли в квартире № ..., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Петлякова, д. 25, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер <...> :17:0100309:4035) (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 200520/41192504/03, лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

19 июня 2020 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба заявителя на действия ООО «АГРО-С62» при проведении вышеназванного аукциона (вх. № 3514).

Жалоба принята к производству и рассмотрена по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

1. Заявитель указывает, что при проведении аукциона по извещению № 200520/41192504/03 организатором торгов нарушена форма подачи предложений о цене.

В частности, пунктом 4.4.63 договора 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 18.02.2020 № 19-АИ/2020 (далее – договор на оказание услуг по реализации арестованного имущества), заключенного между ООО «АГРО-С62» и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (далее – ТУ Росимущества в городе Москве) предусмотрено, что в целях обеспечения конкурентности и состязательности между участниками аукциона и получения наивысшей цены за реализуемое имущество при проведении торгов в

электронной форме такие торги должны проводиться исключительно с открытой формой подачи предложений о цене имущества.

В нарушение данного условия ООО «АГРО-С62» проводит электронный аукцион по реализации имущества должника с закрытой формой подачи предложений о цене.

1. По мнению заявителя, организатор торгов предъявляет незаконные требования к участникам аукциона в части предоставления в составе заявки нотариально заверенного заявления об отсутствии брака.

С.Т.В. указывает на то, что действующим законодательством данный документ не предусмотрен в качестве обязательного.

3. Пунктом 4.4.44 договора на оказание услуг по реализации арестованного имущества предусмотрено, что исполнитель обязан в обязательном порядке использовать при реализации имущества на торгах электронные торговые площадки, утвержденные распоряжениями Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и от 12.07.2018 № 1447-р.

В соответствии с извещением о проведении аукциона № 200520/41192504/03 местом проведения торгов определена электронная торговая площадка STORGI.RU (ООО «СПЕЦТОРГИ»), однако данная площадка не входит в перечень электронных площадок, определенных вышеуказанными распоряжениями Правительства Российской Федерации.

Следовательно, по мнению С.Т.В., проведение торгов на электронной площадке, не вошедшей в утвержденный перечень, является незаконным.

1. Организатор торгов в своих письменных возражениях по существу жалобы (вх. от 30.06.2020 № 3706) пояснил, что, по его мнению, применение открытой формы подачи ценовых предложений носит исключительно рекомендательный характер, поскольку проведение торгов с закрытой формой подачи предложений о цене имущества требованиям законодательства не противоречит, равно как и не нарушает конкуренцию на торгах. Кроме того, регламентами отдельных электронных площадок предусмотрена только закрытая форма подачи ценового предложения.

2. Относительно вопроса проведения торгов на электронной торговой площадке ООО «СПЕЦТОРГИ» организатор торгов пояснил, что площадки, определенные распоряжениями Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и от 12.07.2018 № 1447-р, должны быть использованы в обязательном порядке только случаях реализации государственного имущества во исполнение законов, указанных в данных распоряжениях, а именно:

- Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
- Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
- Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В рассматриваемом случае реализации подлежит арестованное имущество должника на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Распоряжения Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и от 12.07.2018 № 1447-р не регулируют правоотношения в сфере исполнительного производства, в связи с чем применению не подлежат.

Следовательно, условие, предусмотренное пунктом 4.4.44 договора, не применимо к правоотношениям по реализации арестованного имущества, является противоречащим действующему законодательству.

Кроме того, действие вышеуказанных распоряжений не может быть распространено по аналогии закона в силу статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) на торги в сфере реализации арестованного имущества, не являющегося государственной или муниципальной собственностью.

Это объясняется тем, что распоряжения Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и от 12.07.2018 № 1447-р не зарегистрированы Министерством юстиции Российской Федерации, в связи с чем они не являются подзаконными нормативными актами, распространяющими свое действие на неограниченный круг лиц.

Следовательно, при реализации на торгах арестованного имущества организатор торгов не обязан ограничиваться перечнем площадок, поименованных в обозначенных распоряжениях, в связи с чем проведение аукциона на электронной торговой площадке STORGI.RU требованиям законодательства не противоречит.

Изучив представленные доказательства, заслушав доводы лиц, присутствующих на заседании, Комиссия пришла к следующим выводам.

На основании исполнительного листа от 16.09.2014 серия ВС № 029957376, выданного Зюзинским районным судом города Москвы судебным приставом-исполнителем Зюзинского ОСП УФССП России по Москве 30.09.2014 в отношении должника Я.Н.А. в пользу взыскателя УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) возбуждено исполнительное производство № 115639/14/77032-ИП.

Постановлением судебного пристава-исполнителя Зюзинского ОСП УФССП России по Москве от 02.03.2020 на реализацию в ТУ Росимущества в городе Москве передано арестованное имущество: 1/11 доли в квартире № ..., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Петлякова, д. 25, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер <...> :17:0100309:4035.

18.02.2020 между ТУ Росимущества в городе Москве и ООО «АГРО-С62» заключен договор на оказание услуг по реализации арестованного имущества № 19-АИ/2020.

Во исполнение данного договора на основании Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» ООО «АГРО-С62» на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов

<https://torgi.gov.ru/> 31.03.2020 размещено извещение о проведении открытого аукциона № 310320/41192504/03.

Предмет аукциона: арестованное имущество - 1/11 доли в квартире № ..., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Петлякова, д. 25.

Дата начала подачи заявок: 31.03.2020.

Дата окончания подачи заявок: 30.04.2020.

Дата и время проведения торгов: 06.05.2020 в 11:30.

Место подачи заявок и проведения торгов: электронная площадка ООО «СПЕЦТОРГИ» (www.storgi.ru).

В соответствии с протоколом хода и определения победителя торгов в электронной форме по лоту № 1 от 06.05.2020 аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием участников.

20.05.2020 на том же сайте опубликовано извещение № 200520/41192504/03 о проведении повторных торгов с начальной продажной ценой имущества, сниженной на 15%.

Дата начала подачи заявок: 20.05.2020.

Дата окончания подачи заявок: 18.06.2020.

Дата и время проведения торгов: 23.06.2020 в 12:00.

Место подачи заявок и проведения торгов: электронная площадка ООО «СПЕЦТОРГИ» (www.storgi.ru).

1. В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация недвижимого имущества должника, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В соответствии с пунктом 2 статьи 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

Иных требований при проведении аукционов по реализации имущества должника, в том числе относительно формы подачи ценовых предложений, законодательство не содержит. Следовательно, проведение торгов по продаже заложенного имущества в форме открытого аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене имущества требованиям закона не противоречит.

Вместе с тем в случае возникновения споров относительно надлежащего исполнения требований договора, заключенного между ООО «АГРО-С62» и ТУ Росимущества в городе Москве, такие споры подлежат разрешению в судебном порядке, как то закреплено пунктом 8.2 указанного договора.

1. В соответствии с извещением о проведении аукциона в числе иных документов, представляемых в составе заявки физическими лицами, предусмотрено нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли-продажи (при наличии супруга/супруги) или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака (если требует законодательство Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

В соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

В рассматриваемом случае по результатам аукциона заключается договор купли-продажи недвижимого имущества, требующий в соответствии с законодательством обязательной нотариальной формы.

Следовательно, требование организатора торгов о предоставлении в составе заявки нотариально заверенного заявления об отсутствии брака является основанным на законе, предъявляемым в целях избежания возможных последствий в виде признания сделки по отчуждению недвижимого имущества оспоримой.

3. В соответствии с пунктом 4.4.44 договора на оказание услуг по реализации арестованного имущества от 18.02.2020 № 19-АИ/2020 исполнитель (ООО «АГРО-С62») обязан в обязательном порядке использовать при реализации имущества на торгах электронные площадки, утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р.

Как следует из извещения о проведении аукциона, торги по извещению 200520/41 192504/03 проводятся на электронной торговой площадке STORGI.RU, не включенной в вышеуказанные перечни.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие)

юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что использование ООО «АГРО-С62» электронных торговых площадок, не вошедших в перечни, закрепленные распоряжениями Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и от 12.07.2018 № 1447-р, не противоречит требованиям действующего законодательства, поскольку правовая норма, обязывающая организатора торгов придерживаться данных перечней при проведении аукционов по реализации имущества должника в настоящее время отсутствует.

Поименованные распоряжения Правительства Российской Федерации распространяют свое действие на случаи реализации государственного имущества во исполнение Федеральных законов от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Реализация арестованного имущества регламентируется иными законами, в частности, Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Вместе с тем в случае возникновения споров относительно надлежащего исполнения требований договора, заключенного между ООО «АГРО-С62» и ТУ Росимущества в городе Москве, такие споры подлежат разрешению в судебном порядке, как то закреплено пунктом 8.2 указанного договора: в случае недостижения взаимного согласия все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В полномочия же антимонопольного органа, определенные статьей 23 Закона о защите конкуренции, рассмотрение вопроса о нарушении договорных обязательств не входит, в порядке статьи 18.1 данного закона такой вопрос рассмотрен быть не может.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

РЕШИЛА:

признать жалобу физического лица на действия организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «АГРО-С62» при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника (1/11 доли в квартире № ..., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Петлякова, д. 25, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер <...> :17:0100309:4035) (извещения на сайте www.forgi.gov.ru № 200520/41192504/03, лот № 1) необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>