

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-21680/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.12.2020 г. Москва

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

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «Центр – Р.И.Д.», в отсутствие . (уведомлен письмом Московского УФАС России от 09.12.2020 № ЕО/70605/20),

рассмотрев жалобу . (далее также — Заявитель) на действия ООО «Центр – Р.И.Д.» (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества должника (извещение № 031120/3732432/02, далее — Торги) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Заявитель в жалобе указывает на нарушение действующего законодательства проведением Торгов. Жалоба рассмотрена в рамках ст. 18 Закона о защите конкуренции.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, представив письменные возражения.

Выслушав представителя, рассмотрев материалы дела, Комиссия установила, что заявленные доводы не обоснованы.

В соответствии с ч. 1 ст. 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.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу Закона об исполнительном производстве, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона торги.

Согласно ч. 2 ст. 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), названным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) имущество,

заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных указанным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку упомянутым законом не установлены иные правила.

В соответствии с ч. 1 ст. 57 Закона 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.

Комиссия отмечает, что Законом об ипотеке, Гражданским кодексом Российской Федерации по реализации заложенного недвижимого имущества с торгов не содержится каких-либо ограничений на возможность продажи имущества единственному участнику. В данном случае Залогодержатель и Организатор вправе заключить договор купли-продажи с единственным участником торгов, данное право не является обязательным требованием установленным документацией торгов и извещением о проведении торгов, что так же не противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

Так же данное право на заключение договора с единственным участником по результатам торгов отражено в договоре между Организатором торгов и Залогодержателем (пункты 2.6.2., 2.8.).

Руководствуясь пунктом 1 ст. 6 ГК РФ в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулиющее сходные отношения (аналогия закона).

Согласно п. 1.1 статьи 9 Закона об ипотеке Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

Если ипотека возникает в силу закона, стороны вправе предусмотреть в соглашении условие о способах и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда. К указанному соглашению применяются правила о форме и государственной регистрации, установленные федеральным законом для договора об ипотеке.

Пунктом 8.13 раздела 8 Договора ипотечного займа № ЗВ-217-31.07.2018 от 31.07.2018 и Закладной № ЗВ-217-31.07.2018, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем предусмотрено, что в случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимися, предмет ипотеки подлежит передаче залогодержателю по начальной продажной цене, уменьшенной на 25%.

При этом способ реализации вышеуказанного имущества подтвержден Решением Дзержинского районного суда г. Ярославля по делу за № 2-107/2020 от 16.03.2020. Решение вступило в законную силу 24.08.2020.

Следовательно, Залогодержатель имеет право оставить имущество за собой в вышеуказанном порядке.

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.

Комиссия отмечает, что Заявитель не указал и не доказал, каким образом нарушены его права и законные интересы при проведении вышеуказанных торгов. Заявителем надлежащие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действия Организатора торгов нарушений действующего законодательства, 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 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).

На основании изложенного Комиссия приняла решение признать жалобу Заявителя необоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 09.12.2020 № ЕО/70605/20.

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