

Исх. №АЯ-04/15963 от 30.12.2022 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:

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

в присутствии представителя оператора ЭТП ООО «САГАДАТ» – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 05.04.2022г. №б/н), в отсутствие представителей организатора торгов ООО «Партнер», МТУ Росимущества в Республике Татарстан и Ульяновской области, заявителя финансового управляющего <...> – (должностное лицо) – <...> – (должностное лицо), о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленных надлежащим образом, рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №15853/ж от 22.12.2022г.) на действия организатора торгов ООО «Партнер», оператора ЭТП при реализации имущества должника в рамках исполнительного производства, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> №22000156000000000008, лот №18 «Нежилое здание (производственный корпус завода "Искож"), назначение: объекты нежилого назначения, 3-этажный, инв. №13703, лит. Ф1, пл. 4 252,50 кв.м, к.н. 16:50:080533:60. РТ, г.Казань ул.Техническая, д. 23А; Земельный участок, пл. 2 424 кв.м, к.н. 16:50:080533:11. РТ, г.Казань, ул.Техническая; Земельный участок, пл. 2 116,00 кв.м, к.н.16:50:080533:86. РТ, г.Казань, ул.Техническая. Начальная цена - 64 087200,00 руб. (2421 (I), ООО Татфлекс-Реалти)»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступила жалоба финансового управляющего <...> – (должностное лицо) <...> – (должностное лицо) (вх. №15853/ж от 22.12.2022г.) на действия организатора торгов ООО «Партнер», оператора ЭТП при реализации имущества должника в рамках исполнительного производства, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> №22000156000000000008, лот №18 «Нежилое здание (производственный корпус завода "Искож"), назначение: объекты нежилого назначения, 3-этажный, инв. №13703, лит. Ф1, пл. 4 252,50 кв.м, к.н. 16:50:080533:60. РТ, г.Казань ул.Техническая, д. 23А; Земельный участок, пл. 2 424 кв.м, к.н. 16:50:080533:11. РТ, г.Казань, ул.Техническая; Земельный участок, пл. 2 116,00 кв.м, к.н.16:50:080533:86. РТ, г.Казань, ул.Техническая. Начальная цена - 64 087200,00 руб. (2421 (I), ООО Татфлекс-Реалти)».

Суть жалобы, по мнению заявителя, организатором торгов неправомерно реализуется имущество должника.

Оператор электронной площадки, с доводами, изложенными в жалобе не согласился, представил устные и письменные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

Организатор торгов на заседание Комиссии не явился, направил ходатайство об отложении рассмотрения жалобы заявителя.

По результатам рассмотрения в удовлетворении ходатайства организатору торгов отказано.

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 специализированную организацию ООО «Партнер», заключив с обществом государственный контракт.

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 Закона об исполнительном производстве является обязательным.

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов, а также позиции организатора торгов, изучив

представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

Частью 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве установлено, что 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 (далее - организатор торгов).

В соответствии с частью 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

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.

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.

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.

Извещение о проведении торгов №22000156000000000008 опубликовано на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> 09.12.2022г.

Предмет торгов: лот №18 «Нежилое здание (производственный корпус завода «Искож»), назначение: объекты нежилого назначения, 3-этажный, инв. №13703, лит. Ф1, пл. 4 252,50 кв.м, к.н. 16:50:080533:60. РТ, г.Казань ул.Техническая, д. 23А; Земельный участок, пл. 2 424 кв.м, к.н. 16:50:080533:11. РТ, г.Казань, ул.Техническая; Земельный участок, пл. 2 116,00 кв.м, к.н.16:50:080533:86. РТ, г.Казань, ул.Техническая. Начальная цена - 64 087200,00 руб. (2421 (I), ООО Татфлекс-Реалти)».

Дата и время начала подачи заявок 09.12.2022 23:50 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 16.12.2022 09:00 (МСК)

Дата проведения торгов 20.12.2022 09:00 (МСК)

Шаг аукциона – 5000 рублей от начальной цены предмета торгов. Для принятия участия в аукционе необходимо:

– внести задаток в размере 5% от начальной цены предмета торгов в порядке, указанном на электронной торговой площадке <https://auctiontorgi.ru> по следующим реквизитам: УФК по Республике Татарстан (МТУ Росимущества в Республике Татарстан и Ульяновской области), л/сч 05111W00950, ИНН 1655183653, КПП 165501001, Банк: Отделение-НБ Республика Татарстан Банка России//УФК по Республике Татарстан г.Казань к/с 40102810445370000079, р/с 03212643000000011100, БИК 019205400. Код НПА (обязательно заполнять!!!) 0001. Заключение договора о задатке – в соответствии с действующим законодательством, регламентом электронной торговой площадки и документацией аукциона. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет;

– направить в электронном виде, заявку с приложением всех указанных в ней документов в порядке, указанном в регламенте электронной торговой площадки <https://auctiontorgi.ru>.

Прием заявок осуществляется на электронной торговой площадке по адресу: <https://auctiontorgi.ru> и прекращается 16.12.2022 г. в 9:00 (время московское).

Итоги приема заявок будут подведены 19.12.2022 г.

По итогам приема заявок принимаются решения о допуске или недопуске заявителей к участию в торгах.

Согласно доводам заявителя, Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 14.10.2022 года по делу А65-4983/2022 частично удовлетворено заявление о принятии обеспечительных мер. Органам Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии запрещено совершать регистрационные действия, связанные с отчуждением следующего имущества, принадлежащего ООО «Тафлекс-Реалти»: Здание, кадастровый номер 4 А65-4983/2022 16:50:080533:60, адрес Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Техническая, д.23А, площадь 4252.5 кв.м. Здание, кадастровый номер 16:50:080533:62, адрес Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Техническая, д.23А, площадь 460.5 кв.м. Земельный участок, кадастровый номер 16:50:080533:11, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, площадь 2424 +/- 17.23.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пунктам 1, 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя.

Обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе, если исполнение судебного акта предполагается за пределами РФ, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

В силу пункта 1. статьи 46 Закона о банкротстве арбитражный суд по ходатайству заявителя или по ходатайству иного лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять обеспечительные меры в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Из разъяснений, содержащихся в п. п. 9, 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 г. N 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» следует, что при применении обеспечительных мер арбитражный суд исходит из того, что в соответствии с ч. 2 статьи 90 АПК РФ обеспечительные меры допускаются на любой стадии процесса в случае наличия одного из следующих оснований:

- если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации,
- в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

Затруднительный характер исполнения судебного акта либо невозможность его исполнения могут быть связаны с отсутствием имущества у должника, действиями, предпринимаемыми для уменьшения объема имущества.

Обеспечительные меры являются ускоренным средством защиты, следовательно, для их применения не требуется представления доказательств в объеме, необходимом для обоснования требований и возражений стороны по существу спора.

Согласно части 1 статьи 91 АПК РФ обеспечительными мерами могут быть:

- 1) наложение ареста на денежные средства (в том числе денежные средства, которые будут поступать на банковский счет) или иное имущество, принадлежащие ответчику и находящиеся у него или других лиц;
- 2) запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора;
- 3) возложение на ответчика обязанности совершить определенные действия в целях предотвращения порчи, ухудшения состояния спорного имущества;
- 4) передача спорного имущества на хранение истцу или другому лицу;
- 5) приостановление взыскания по оспариваемому истцом исполнительному или иному документу, взыскание по которому производится в бесспорном (безакцептном) порядке;
- 6) приостановление реализации имущества в случае предъявления иска об освобождении имущества от ареста.

Арбитражным судом могут быть приняты иные обеспечительные меры, а также одновременно может быть принято несколько обеспечительных мер.

В соответствии с Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 14.10.2022 года по делу А65-4983/2022 суд посчитал соразмерным установление запрета органам Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии совершать регистрационные действия, связанные с отчуждением имущества, принадлежащего ООО «Тафлекс-Реалти» (<...> – (должностное лицо) является единственным участником и руководителем ООО «Тафлекс-Реалти», что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ). Обеспечительные меры приняты в целях сохранения существующего состояния отношений между сторонами, и сохранения потенциальной конкурсной массы.

Вместе с тем, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что вышеуказанным Определением не установлено запрета проводить процедуру реализации имущества в части организации торгов.

Согласно части 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

В соответствии с частью 4 статьи 1 Закона о государственной регистрации государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не установлено федеральным законом.

Частью 5 статьи 1 Закона о государственной регистрации установлено, что государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Вместе с тем, процедура проведения торгов в рассматриваемом случае регулируется Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и предусматривает под собой действия, связанные с определением приобретателя имущества (размещение извещения о проведении торгов, принятие заявок, проведение аукциона, заключение договора купли-продажи с победителем торгов) и в последствии регистрацию договора в соответствующем органе.

Таким образом, действия организатора торгов ООО «Партнер», а также

оператора ЭТП «САГАДАТ» по проведению торгов не нарушают положения Определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 14.10.2022 года по делу А65-4983/2022.

Кроме того, Комиссией установлено, что Определением Арбитражного суда Республики Татарстан по делу А65-4983/2022 от 20.12.2022г. заявление ПАО «АК БАРС» БАНК удовлетворено, обеспечительные меры, установленные Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 14 октября 2022 г. в рамках настоящего дела, в части запрета органам Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии совершать регистрационные действия, связанные с отчуждением следующего имущества, принадлежащего ООО «Татфлекс-Реалти»: здание, кадастровый номер 16:50:080533:60, адрес Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Техническая, д.23А, площадь 4252.5 кв.м., земельный участок, кадастровый номер 16:50:080533:11, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, площадь 2424 +/- 17.23 отменены.

Учитывая вышеизложенное обстоятельство, доводы заявителя признаны необоснованными.

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 <...> – (физическое лицо) (вх. №15853/ж от 22.12.2022г.) на действия организатора торгов ООО «Партнер», оператора ЭТП при реализации имущества должника в рамках исполнительного производства, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> №22000156000000000008, лот №18 «Нежилое здание (производственный корпус завода "Искож"), назначение: объекты нежилого назначения, 3-этажный, инв. №13703, лит. Ф1, пл. 4 252,50 кв.м, к.н. 16:50:080533:60. РТ, г.Казань ул.Техническая, д. 23А; Земельный участок, пл. 2 424 кв.м, к.н. 16:50:080533:11. РТ, г.Казань, ул.Техническая; Земельный участок, пл. 2 116,00 кв.м, к.н.16:50:080533:86. РТ, г.Казань, ул.Техническая. Начальная цена - 64 087200,00 руб. (2421 (I), ООО Татфлекс-Реалти)» необоснованной.

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

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)