

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-461/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

22.01.2024

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 представителей «.....», действующей на основании доверенности от 09.01.2024 № СД-043/00001-24, «.....», действующей на основании доверенности от 09.01.2024 № 3,

рассмотрев жалобу «.....» (далее также — Заявитель) на действия «.....» (далее также — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника: нежилое здание по адресу: г. Москва, пер Кропоткинский д. 24, стр. 2, к.н. 77:01:0001055:1056, пл. 369,9 кв.м. (извещение № 23000007130000000579, лот №1, 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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, в том числе перенаправленная письмом ФАС России письмом от 17.01.2024 № 04/2737/24.

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, оператора электронной площадки, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Торги проводятся в соответствии с требованиями статьи 447-449 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее также — ГК РФ), Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее также — 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 17.11.2023 № Л2/23/40/271-ГМУ.

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.

Согласно части 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.

Извещение о проведении Торгов размещено Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/new/public/> (далее также — ГИС ТОРГИ).

В соответствии с частью 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.

Согласно части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно доводам жалобы Организатором торгов в нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ в извещении не размещены все сведения об обременениях имущества.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Организатор торгов является уполномоченной специализированной организацией на основании заключенного с ТУ Росимущества в городе Москве государственного контракта № 02-АИ/24-25 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 (далее также – Государственный контракт).

На основании Государственного контракта и в соответствии с поручением ТУ Росимущества в городе Москве от 17.11.2023 № Л2/23/40/271-ГМУ, а также постановления судебного-пристава исполнителя о передаче арестованного имущества на торги Организатором торгов 08.12.2023 опубликовано извещение о проведении Торгов на следующих условиях:

Предмет Торгов: Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер Кропоткинский д. 24, стр. 2, к.н. 77:01:0001055:1056, пл. 369,9 кв.м.

Дата и время начала подачи заявок: 13.12.2023 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 17.01.2024 18:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 22.01.2024 12:00 (МСК).

Место проведения торгов: на электронной торговой площадке (ЭТП) АО «Сбербанк – АСТ», в сети Интернет по адресу <https://utp.sberbank-ast.ru/>.

Начальная (минимальная) цена предмета аукциона: 145 965 360,00 руб., (Сто сорок пять миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч триста шестьдесят рублей ноль копеек), с учетом НДС.

Величина шага составляет: 1 459 653,60 руб. (Один миллион четыреста пятьдесят девять тысяч шестьсот пятьдесят три рубля шестьдесят копеек).

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ, извещение о проведении торгов должно содержать в том числе сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

Согласно части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются:

- 1) копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- 2) правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости;
- 3) копии документов, подтверждающих право на земельный участок, в случае продажи отдельно стоящего здания;
- 4) документы, подтверждающие внесение объекта недвижимого имущества в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или документы, подтверждающие отнесение недвижимого имущества к объекту культурного наследия, включенному в реестр, выявленному объекту культурного наследия, охранное обязательство на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или иной охранной документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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.

Согласно части 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.

В соответствии с частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель обязан передать специализированной организации, а специализированная организация обязана принять от судебного пристава-исполнителя для реализации имущество должника в течение десяти дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию. Передача специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту

приема-передачи.

Таким образом, при опубликовании сведений о предмете Торгов Организатор торгов использует сведения, которые ему передает судебный пристав-исполнитель.

В свою очередь, Комиссия установила, что в составе документации приложено уведомление № 271-ГМУ (СО №1) о готовности к реализации арестованного имущества, согласно которому судебный пристав-исполнитель передал следующие документы:

1. Копия исполнительного листа.
2. Копия акта описи и ареста имущества от 23.01.2023.
3. Документы, характеризующие имущество (правоустанавливающие, содержащие технические характеристики).
4. Документ, определяющий стоимость имущества (в случае, когда оценка проводилась специалистом).

Комиссия считает необходимым отметить, что данные документы были размещены в составе документации о Торгах.

Среди указанных документов приложена выписка из ЕГРН, в которой отражены все действующие обременения и ограничения прав с указанием вида, даты, номера государственной регистрации и срока, на который установлены ограничения прав и обременений объекта недвижимости, а также документы основания проведенной государственной регистрации указанных ограничений и обременений.

Кроме того, с 01.04.2023 в ГИС Торги реализован функционал с подгрузкой выписки из ЕГРН при указании организатором торгов кадастрового номера объекта. Из указанной выписки также следует, что имеются обременения в виде запрета регистрации.

При таких обстоятельствах Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение порядка проведения Торгов, так как Организатор торгов разместил все переданные судебным приставом-исполнителем документы.

Комиссия считает необходимым отметить, что в части 2 статьи 448 ГК РФ не определено в каком формате должна быть представлена информация о наличии обременений в извещении о проведении Торгов.

При этом, как было установлено Комиссией Организатором торгов на сайте ГИС Торги размещена выписка из ЕГРН, которая содержит все актуальные сведения об ограничениях прав и обременениях объекта, выставленного на торги и данная информация доступна для ознакомления всем заинтересованным участникам торгов.

Заявитель доказательств, опровергающих установленные обстоятельства не представил, равно как и не представил доказательств того, что Организатором торгов нарушена какая-либо норма права.

В связи с изложенным, довод Заявителя не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

В свою очередь, 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, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений Закона об исполнительном производстве, 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 признании жалобы Заявителя необоснованной.

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, наложенные письмом Московского УФАС России от 15.01.2024 № НП/996/24.

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