

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-171/2023

по результатам рассмотрения жалобы АО «Беном-М» на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 05.05.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– ООО «Комплексные решения»: <...>;

– АО «Беном-М» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились;

– ООО «РТС-тендер» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу АО «Беном-М»

от 24.04.2023 № 7 (вх. № 63248/23 от 25.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Комплексные решения» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества должника <...>: нежилое помещение площадью 13 351 кв. м, расположенное по адресу:

г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 (извещение № 23000001330000000038), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба АО «Беном-М»

(далее – Заявитель) от 24.04.2023 № 7 (вх. № 63248/23 от 25.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Комплексные

решения»

(далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества должника <...>: нежилое помещение площадью 13 351 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 (извещение № 23000001330000000038) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов при организации и проведении Аукциона были нарушены положения действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

03.04.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на сайте электронной площадки ООО «РТС-тендер», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.rts-tender.ru (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 04.04.2023 в 09:00 (МСК), дата и время окончания подачи заявок на участие в Аукционе – 17.05.2023 в 17:00 (МСК), дата и время проведения Аукциона – 19.05.2023 12:00 (МСК), начальная цена продажи имущества в Аукционе – 1 771 241 050,00 руб. (далее – извещение о проведении Аукциона).

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ

«Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Государственным контрактом № 02-АИ/2023 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 17.01.2023, заключенным между ТУ Росимущества в городе Москве и Организатором торгов (далее – Государственный контракт).

Согласно Жалобе в извещении о проведении Аукциона содержатся

недостовверные сведения, а также не приложены документы, относящиеся к указанным торгам:

- отсутствуют копия решения суда о признании <...> собственником реализуемого имущества, копия постановления о возбуждении исполнительного производства;

- на официальном сайте ФССП России отсутствует постановление о возбуждении исполнительного производства от 26.03.2021 № 27867/21/77039-ИП;

- не произведена оценка реализуемого имущества в порядке предусмотренном статьей 85 Закон об исполнительном производств, а так же с учетом обращения взыскания на основании решения по иску АО «БМ-Банк» к <...>, <...>, <...>, компании Култис Холдинг Лимитед, компании Пленум Инвест Лтд о взыскании ущерба;

- отсутствует договор аренды в действующей редакции, в том числе дополнительные соглашения №№ 1-15 к нему, изменяющие его условия, в том числе в части арендной платы;

- в производстве Мещанского районного суда г. Москвы находится заявление об изменении порядка исполнения решения Мещанского районного суда г. Москвы от 19.04.2021 по гражданскому делу № 2-374/2021 в части установления начальной продажной цены предмета Аукциона. При этом в части обращения взыскания это решение к исполнению не обращалось;

- документы БТИ.

Таким образом, по мнению Заявителя, в результате невключения Организатором торгов вышеперечисленных документов и сведений в состав извещения о проведении Аукциона, а также предоставления недостоверных сведений об основании обращения взыскания и реализации нежилого помещения, Организатор торгов вводит в заблуждение потенциальных участников Аукциона.

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.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, Законом об исполнительном производстве, 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 и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет».

В соответствии с пунктом 1 статьи 449.1 ГК РФ 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 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством.

Согласно пункту 2 статьи 449.1 ГК РФ организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства,

а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2

статьи 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно пункту 2 статьи 448 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.

В соответствии с пунктом 1.1 Государственного контракта ТУ Росимущества в городе Москве поручает, а Организатор торгов принимает на себя обязательства совершать действия по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, и должностных лиц, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Российской Федерации, необходимые для осуществления возложенных на ТУ Росимущества в городе Москве функций.

Согласно пункту 1.4 Технического задания Государственного контракта Организатор торгов принимает обязательства по оказанию услуг на основании Поручений по реализации имущества, полученных от ТУ Росимущества в городе Москве по форме, установленной Приложением № 2 к Государственному контракту.

Согласно пункту 5.6 Технического задания 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, являющегося Приложением № 1 к Государственному контракту (далее – Техническое задание), к перечню действий Организатора торгов по оказанию услуг относится реализация имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, в том числе в течение десяти дней с момента получения документов и/или имущества по Акту приема-передачи, но не менее чем за тридцать дней до даты проведения соответствующих торгов разместить извещение о проведении торгов, содержащее информацию, предусмотренную статьей 448 ГК РФ на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 7.1 Технического задания в соответствии со статьями 448, 449.1 ГК РФ извещение о публичных торгах, проводимых в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, 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, сведения о начальной цене,

а также указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно пункту 7.2.1 Технического задания каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся по времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, который позволяет идентифицировать объект недвижимости.

Таким образом, при формировании извещения о торгах по продаже недвижимого имущества в составе извещения необходимо указывать кадастровый номер объекта недвижимости (в том числе земельного участка), а также полный адрес в разделе «Местоположение».

В соответствии с пунктом 8.7 Технического задания Организатор торгов обязан принимать по Акту приема-передачи имущество (документы) от судебного пристава-исполнителя в пределах срока, установленного частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве.

В соответствии с поручением ТУ Росимущества в городе Москве № Л2/23/перевыдача/ОИПНХ-69 Организатору торгов было передано на реализацию имущество, арестованное МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по городу Москве в рамках исполнительного производства № 27867/21/77039-ИП от 26.03.2021 в отношении должника <...> в пользу взыскателя АО «БМ-Банк».

Судебным приставом-исполнителем МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по городу Москве было возбуждено исполнительное производство от 26.03.2021

№ 27867/21/77039-ИП на основании исполнительного документа ФС № 032024222 от 19.10.2020, выданного Мещанским районным судом города Москвы по делу

№ 2-6933/2020, вступившему в законную силу 15.10.2020, в отношении должника Бородин А.Ф. в пользу взыскателя: АО «БМ-Банк».

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 85 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки недвижимого имущества. Начальная цена имущества, выставляемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

Согласно части 2 статьи 5 Закона об исполнительном производстве на судебных приставах исполнителях возложены функции по исполнению судебных актов и актов других органов. Осуществляя возложенные на него функции,

судебный пристав-исполнитель совершает определенные действия по обнаружению имущества должника, его описи, аресту, реализации и т.д.

Согласно частью 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.

Таким образом, принимая во внимание, что судебный пристав-исполнитель не является субъектом статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действий судебного пристава-исполнителя, связанных с оценкой имущества, реализуемого на торгах, не могут быть рассмотрены в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

06.02.2023 на основании Государственного контракта и Поручения ТУ Росимущества в городе Москве Организатором торгов на официальном сайте, в газете «Московские торги» № 5/2023 от 06.02.2023 было опубликовано извещение № 23000001330000000003 о проведении Аукциона, по реализации нежилого помещения площадью 13 351 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19, путем его продажи с открытых торгов. Начальная цена продажи установлена судом в размере 2 083 813 000,00 руб.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе (извещение № 23000001330000000003) по продаже арестованного имущества в электронной форме от 16.04.2023 № 3001/2, в связи с тем, что на момент окончания срока подачи заявок на участие в аукционе не подана ни одна заявка, аукцион был признан несостоявшимся на основании подпункта 1 статьи 91 Закона об исполнительном производстве.

В соответствие с частью 10 статьи 87 Закона об исполнительном производстве установлено, что если имущество должника, за исключением переданного для реализации на торгах, не было реализовано в течение одного месяца со дня передачи на реализацию, то судебный пристав-

исполнитель выносит постановление о снижении цены на пятнадцать процентов.

Частью 2 статьи 92 Закона об исполнительном производстве установлено, что вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 Закона об исполнительном производстве. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными, в пунктах 1 - 3 статьи 91 настоящего Закона об исполнительном производстве.

Согласно постановлению от 21.03.2023 № 2786/21/98077 о снижении цены имущества переданного на реализацию начальная цена продажи установлена судебным приставом-исполнителем в размере 1 771 241 050,00 руб.

03.04.2023 на основании Государственного контракта и Поручения ТУ Росимущества в городе Москве Организатором торгов на официальном сайте, в газете «Московские торги» № 5/2023 от 06.02.2023 было опубликовано извещение о проведении вторичного Аукциона.

Организатор торгов отмечает, что вышеуказанное имущество должника было передано Организатору торгов для реализации на основании Постановления о передаче арестованного имущества на торги от 06.02.2023, которое не было обжаловано в установленном порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 6.1 Закона об исполнительном производстве Федеральная служба судебных приставов создает и ведет, в том числе в электронном виде, банк данных, содержащий сведения, необходимые для осуществления задач по принудительному исполнению судебных актов, актов других органов и должностных лиц.

Как уже отмечалось ранее, действия судебного пристава-исполнителя, не являющегося субъектом статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, не могут быть рассмотрены Комиссией ФАС России в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

По вопросу неразмещения Организатором торгов в составе извещения о проведении Аукциона на официальном сайте и сайте Оператора документов БТИ Организатор торгов пояснил, что в Аукционной документации и извещении о проведении Аукциона указан кадастровый номер

недвижимого имущества, по которому из общих данных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» есть возможность ознакомиться с его основными характеристиками всем заинтересованным лицам.

Кроме того, в извещении о проведении Аукциона содержится информация,

что ознакомиться с дополнительной информацией о предмете Аукциона и порядке его проведения заинтересованные лица могут у Организатора торгов. Согласно представленным письменным пояснениям Организатора торгов, запросы о получении информации поименованный в доводе Заявителя не поступали

Комиссией ФАС России в ходе изучения извещения о проведении Аукциона установлено, что предусмотренные статьей 448 ГК РФ сведения, а именно 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, указаны Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона.

Кроме того, требование о включение в состав Аукционной документации и извещения о проведении Аукциона решения суда об обращении взыскания

на объект недвижимости копии решения суда о признании права собственности Бородина А.Ф., договор аренды действующей редакции (в том числе дополнительные соглашения №№ 1-15 к нему, изменяющие условия договора),

и документов БТИ не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок проведения торгов в рамках исполнительного производства. Вместе с тем, Заявитель является собственником реализуемого имущества, следовательно, должен быть осведомлен о его характеристиках.

Также Комиссия ФАС России отмечает, что во исполнение Государственного контракта Организатором торгов в составе извещения о проведении о проведении Аукциона были приложены документы и сведения, полученные Организатором торгов от судебного пристава-исполнителя и ТУ Росимущества в городе Москве.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов при публикации извещения о проведении Аукциона были указаны сведения

о реализуемом имуществе должника, предусмотренные Законом об исполнительном производстве, ГК РФ и Государственным контрактом.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Организатор торгов при публикации извещения о проведении Аукциона действовал в соответствии с требованиями Закона об исполнительном производстве, ГК РФ, Государственного контракта.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона

о защите конкуренции Комиссия ФАС России

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу АО «Беном-М» жалобу АО «Беном-М» от 24.04.2023 № 7 (вх. № 63248/23 от 25.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Комплексные решения» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества должника <...>: нежилое помещение площадью 13 351 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 (извещение № 23000001330000000038) необоснованной.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.