

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 18287/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.05.2022

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...> – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Репутация права» (далее – Организатор торгов) при организации торгов и проведении торгов по реализации арестованного имущества, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru> за № 160522/58162622/01 лот № 1 (далее – Торги), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 18.03.2022); без участия Заявителя, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Торгов установлен Гражданским кодексом Российской Федерации, с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) и Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов нарушил срок размещения информационного извещения об имуществе, реализуемом на Торгах, на сайте www.torgi.gov.ru, установленный правилами проведения торгов и подготовки заявки на торги по реализации арестованного и залогового имущества (приложение № 1 к

извещению о проведении Торгов, далее – Правила).

2. Организатором торгов неправомерно установлено требование о представлении в составе заявки следующих документов:

- согласие супруга/супруги заявителя (для участников – физических лиц, если состоят в зарегистрированном браке);
- справка ИФНС на бланке КНД 1120101 давностью не более 30 дней до даты подачи заявки на участие в торгах об отсутствии задолженности перед бюджетом или скриншот с аналогичной информацией с сайта nalog.ru личного кабинета налогоплательщика;
- подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о признании банкротом, формой предоставления сведений является декларация в свободной форме в виде отдельного документа заявки.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатором торгов соблюден срок извещения о проведении Торгов, установленный частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

2. Положения Закона об исполнительном производстве не предусматривают требования об отсутствии у участника торгов недоимки по налогам и сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации и отсутствие решения арбитражного суда о признании участника торгов несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства. При этом из содержания Закона об исполнительном производстве и Гражданского кодекса Российской Федерации не следует, что ему противоречит включение в документацию указанных условий. Включение таких условий является правом Организатора торгов и связано с необходимостью убедиться в надежности участника как будущего покупателя ввиду того, что участник, не имеющий долгов перед бюджетом по обязательным платежам, действительно сможет подтвердить возможность исполнения обязательств в требуемом объеме и установленные сроки.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства 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.

Согласно части 3 статьи 57 Закона об ипотеке организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной

власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Комиссией осмотрена электронная форма информации о Торгах на сайте torgi.gov.ru, согласно которой сведения о проведении Торгов опубликована Организатором торгов 16.05.2022, а дата проведения Торгов – 31.05.2022.

Таким образом, Организатором торгов соблюден срок размещения информации о проведении Торгов, предусмотренный Законом об ипотеке.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Какие-либо иные требования к лицам, желающим принять участие в торгах, Законом об ипотеке и Законом об исполнительном производстве не установлены.

Пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что, 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.

Согласно Правилам физические лица для участия в Торгах представляют, в том числе:

- справку ИФНС на бланке КНД 1120101 давностью не более 30 дней до даты подачи заявки на участие в торгах об отсутствии задолженности перед бюджетом, или скриншот с аналогичной информацией с сайта nalog.ru личного кабинета налогоплательщика (пункт 7.7 Правил);

- согласие супруга/супруги заявителя сроком давности не более 6 месяцев до даты подачи заявки на участие в торгах (пункт 7.7 Правил):

- декларацию в свободной форме об отсутствии решения арбитражного суда о признании банкротом (пункт 10.4 Правил).

Организатор торгов вправе включить в извещение о проведении Торгов, требования к документам, необходимых для представления претендентами в составе заявки на участие в Торгах, при этом такие требования должны быть публичны, доступны для ознакомления и не должны быть избыточными. При этом каких-либо полномочий по расширению непосредственно перечня документов законом не предусмотрено.

Вместе с тем, Организатором торгов не подтверждена обоснованность включения в извещение о проведении Торгов (Правила) требований о представлении претендентами на участие в Торгах указанных документов.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать ООО «Репутация права» обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях ООО «Репутация права», предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.