

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 44730/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 08.12.2022

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:

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Репутация Права» (далее – Организатор торгов) и оператора электронной торговой площадки – ООО «СТЭП» (далее – Оператор, ЭТП) при организации и проведении торгов по реализации имущества должника, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru/new за № 22000070770000000034 (далее – Торги), в присутствии Заявителя и представителя Заявителя; при участии посредством видеоконференцсвязи представителя организатора торгов – <...> (доверенность от 01.12.2022) и представителя Оператора – <...> (доверенность от 26.01.2022), 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), после объявленного перерыва с 02.12.2022 по 08.12.2022

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Торгов установлен Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 в установленном порядке направило Заявителю, Оператору и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В карточке описания лота на сайте torgi.gov.ru/new отсутствуют фотографии и кадастровый номер реализуемого на Торгах имущества (далее – Имущество).

2. Организатором торгов допущена ошибка в пункте 2.3 проекта

договора купли-продажи Имущества.

3. Организатором торгов установлен незначительный, по сравнению с первоначальной стоимостью лота, «шаг аукциона».

4. В Арбитражном суде г. Москвы в отношении Оператора ЭТП находится в производстве дело № А40-226742/2022 о признании Оператора несостоятельным (банкротом).

5. Оператором установлена высокая сумма денежного вознаграждения, что ограничивает количество потенциальных участников Торгов.

6. В правилах Торгов и на сайте torgi.gov.ru/new не указан порядок уплаты и возврата вознаграждения Оператору.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1-2. В документации об Имуществе, представленной судебным приставом-исполнителем и размещенной на сайте torgi.gov.ru/new, имеется вся необходимая для ознакомления с Имуществом информация, в том числе кадастровый номер. У Организатора торгов отсутствует обязанность публиковать на сайте torgi.gov.ru/new фото Имущества.

3. Организатором торгов установлен «шаг аукциона» 2000 рублей, что соответствует условиям государственного контракта от 05.30.2022 № 09-АИ/2022 и законодательству Российской Федерации.

4. Заявление по делу № А40-226742/2022 о признании Оператора несостоятельным (банкротом) возвращено заявителю 29.11.2022.

5. Размер комиссии (денежного вознаграждения) устанавливается в процентном соотношении от итоговой цены Имущества, указанной в договоре купли-продажи, заключаемого по результатам Торгов.

6. Правила Торгов опубликованы на сайте torgi.gov.ru/new. Дополнительно Организатор торгов сообщил, что Торги признаны несостоявшимися согласно протоколу от 18.11.2022 в связи с тем, что на участие в Торгах подано менее 2 заявок.

Оператор поддержал позицию Организатора торгов. Дополнительно сообщил, что размер денежного вознаграждения Оператора ЭТП законодательством Российской Федерации не регулируется, условия уплаты и возврата указанного вознаграждения содержится в регламенте ЭТП, размещенном на сайте ЭТП <https://el-torg.net/>.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно части 3 статьи 78 Закона об исполнительном производстве заложенное имущество реализуется в порядке, установленном, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об ипотеке.

На основании пункта 1 статьи 56 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 56 Закона об ипотеке порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 – 449 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 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 осмотрено извещение о проведении Торгов, опубликованное в официальном печатном издании «БОИ Московские торги», согласно которому на Торгах реализуется: «квартира, по адресу: г. Москва, ул. М. Ордынка, д. 19, кв. 10, поруч. Л9/22/36/ЦАО № 2-29, д-к <...>, н/ц 70 845 649,60 руб., в 10:00».

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, в том числе:

- копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости.

Документы и сведения, полученные от Федеральной службы судебных приставов, являются неотъемлемой частью аукционной документации. Указанная информация размещена Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru/new.

Комиссией осмотрено постановление Главного управления Федеральной службы судебных приставов по г. Москве о передаче арестованного имущества на торги от 16.09.2022, согласно которому на реализацию на открытых торгах передано следующее имущество: «квартира, по адресу: г. Москва, ул. М. Ордынка, д. 19, кв. 10, к/н 77:01:0002010:2602».

Таким образом, сведения о кадастровом номере Имущества содержатся в аукционной документации, опубликованной на сайте torgi.gov.ru/new.

Размещение фотографий Имущества Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об ипотеке, Законом об исполнительном производстве не предусмотрено.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 7 статьи 57 Закона об ипотеке лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

На основании пункта 8 статьи 57 Закона об ипотеке в течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги,

организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Комиссией осмотрен проект договора купли-продажи Имущества, являющийся неотъемлемой частью аукционной документации.

В пункте 2.3 проекта договора купли-продажи Имущества содержится следующая информация:

«Покупатель полностью оплатил цену Имущества до подписания настоящего Договора в два этапа:

- _____ Покупателем в качестве задатка была оплачена сумма в размере: _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается/в т.ч. НДС (20%): _____ (_____) рублей _____ копеек.

- _____ по результатам повторных торгов Покупателем была оплачена сумма в размере: _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается/в т.ч. НДС (20%): _____ (_____) рублей _____ копеек».

Согласно извещению о проведении Торгов Имущество реализуется на Торгах впервые.

Организатором торгов допущена ошибка в части указания условия оплаты Имущества в пункте 2.3 проекта договора купли-продажи Имущества, то есть в полном объеме не определено существенное условие такого договора.

Довод Заявителя обоснован.

3. Правила определения «шага аукциона» Закон об ипотеке и Закон об исполнительном производстве не содержат.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Согласно пункту 1 части 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, 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», 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 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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.

Согласно письму ФАС России от 12.09.2019 № ИА/79982/19 в настоящее время торги в рамках исполнительного производства проводятся на неограниченном перечне электронных площадок, функционирующих по самостоятельно установленным правилам, ввиду отсутствия нормативного регулирования электронных торгов в данной сфере.

В соответствии с извещением о проведении Торгов оператором электронной торговой площадки определено ООО «СТЭП» <https://el-torg.net/>.

Заявителем обжалуется возможность ООО «СТЭП» являться Оператором в рамках Торгов, в связи с наличием в судебном производстве дела о признании ООО «СТЭП» несостоятельным (банкротом), а не возможные нарушения порядка организации и проведения Торгов, допущенные Оператором.

В соответствии с письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу, в том числе, в случае, если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия (бездействие), не связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

5-6. Оплата услуг Оператора ЭТП и обеспечение исполнения обязательств по оплате услуг Оператора определены разделами 7 и 8 регламента ЭТП.

Заявителем обжалуются условия заключаемого с Оператором договора присоединения, которые не связаны с процедурой организации и проведения конкретных торгов, тем самым исключают возможность административного контроля в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган во всяком случае не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Согласно части 1 статьи 11 Гражданского Кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Требования об опубликовании в правилах Торгов либо на сайте torgi.gov.ru/new порядка уплаты и возврата вознаграждения Оператору ЭТП Закон об ипотеке и Закон об исполнительном производстве не содержат.

Согласно протоколу результатов Торгов № 22000070770000000034/1/2 от 18.11.2022 Торги признаны несостоявшимися.

Возможно нарушенные права Заявителя могут быть им восстановлены в судебном порядке.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Основания для выдачи обязательного для исполнения предписания отсутствуют.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц 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.