

Заказчику –  
ТУ Росимущества  
в Новгородской области  
ул. Федоровский ручей, д. 6,  
Великий Новгород, 173000

Организатору торгов –  
ООО «АВАЛЬ»  
Лиговский пр-кт, д. 17,  
пом. 4Н, лит. А,  
г. Санкт-Петербург, 191014

Заявителю – Кутузову Н.О

Исходящий № 3572/03 от 15.07.2013

## РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

Резолютивная часть оглашена 10.07.2013

В полном объеме изготовлено 15.07.2013

Великий Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области

(далее – Комиссия) в составе:

Пашкова Г.Н. – председатель Комиссии, заместитель руководителя Управления;

Куриков И.А. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

Петров Д.А. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- заказчика - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новгородской области – Крестьянинова И.А. (доверенность № 52 от 07.05.2013);

- организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «АВАЛЬ» – генерального директора Пурвин Н.К.;

- податель жалобы – Кутузов Н.О., а также его представитель на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев жалобу Кутузова Никиты Олеговича на действия организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «АВАЛЬ» (191014, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 17, пом. 4Н, лит. А; далее – ООО «АВАЛЬ»), действующего по поручению и от имени Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новгородской области (далее – ТУ Росимущества в Новгородской области) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества – незавершенное строительство административно-хозяйственное здание, расположенное по адресу: В. Новгород, ул. Советской Армии, д. 1, извещение № 050613/2976369/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 05.06.2013,

#### УСТАНОВИЛА:

01.07.2013 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) поступила жалоба Кутузова Н.О. на действия организатора торгов – ООО «АВАЛЬ» – при проведении открытого аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества – незавершенное строительство административно-хозяйственное здание, расположенное по адресу: В. Новгород, ул. Советской Армии, д. 1 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Доводы Жалобы сводятся к следующему.

1. Организатором торгов был нарушен порядок приема заявок на участие в указанном аукционе.

Так, в извещении № 050613/2976369/01, размещенном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 05.06.2013, было указано, что «заявки на участие в аукционе с прилагаемыми к ним

документами принимаются по пон. и четв. с 10.00 до 12.00 ч. по адресу: г. Великий Новгород, ул. Связи, д. 19».

Такое ограничение по времени (прием заявок только дважды в неделю по два часа) искусственно и немотивированно сужает возможности заинтересованных лиц на подачу заявки на участие в торгах.

Податель Жалобы дважды прибывал по указанному адресу 20.06.2013 и 24.06.2013, однако представителей ООО «АВАЛЬ», готовых принять его заявку на участие в аукционе, в указанное время (с 10 часов 00 минут до 12 часов 00 минут) на месте не оказалось.

Заявка Кутузова Н.О. была принята представителем ООО «АВАЛЬ» Пурвин Н.К. только в 14 часов 15 минут 24.06.2012, то есть после окончания срока подачи заявок.

Кроме того, согласно извещению № 050613/2976369/01, размещенному на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 05.06.2013, заявки принимаются с 01.06.2013 по 24.06.2013, то есть заявку на участие в рассматриваемом аукционе можно было подать до момента размещения извещения на официальном сайте.

2. Согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации извещение о проведении торгов должно быть сделано не менее чем за 30 дней.

В данном случае указанный срок соблюден не был, поскольку извещение о проведении аукциона было размещено на официальном сайте 05.06.2013, а проведение торгов было назначено на 01.07.2013.

3. В соответствии с формой заявки на участие в аукционе, размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), участник торгов должен подтвердить, что он ознакомлен «с Временным порядком организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденным Приказом Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новгородской области от «30» октября 2008г. №344-р», а также с договором купли-продажи имущества, являющегося предметом торгов.

Однако ни указанный Временный порядок, ни договор купли-продажи арестованного имущества в составе документации о торгах, размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), представлены не были.

В свободном доступе в сети «Интернет» данные документы отсутствуют.

Таким образом, участники торгов лишены возможности ознакомиться с частью документации об аукционе, необходимой для подачи заявки на участие в торгах.

4. Согласно части 9 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» при реализации объекта незавершенного строительства к документации о торгах должны быть приложены:

- копия решения об отводе земельного участка;

- копия разрешения органа государственной власти и (или) органа местного

самоуправления на строительство.

Указанные документы к извещению о проведении аукциона, размещенному на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), не приложены, указаний на то, где с ними можно ознакомиться, также не имеется.

Учитывая вышеизложенное, податель Жалобы просит признать торги не соответствующими требованиям действующего законодательства, указать ООО «АВАЛЬ» на недопустимость нарушений прав участников аукциона, привлечь виновных лиц к ответственности.

Заказчик проведения рассматриваемых торгов – ТУ Росимущества в Новгородской области – представил возражения на Жалобу, в которых указывает на отсутствие в действиях ТУ Росимущества в Новгородской области нарушений действующего законодательства о проведении торгов по продаже арестованного имущества (исх. № 2807 от 08.07.2013).

В данном случае организатором торгов выступает ООО «АВАЛЬ», которое является поверенной организацией, оказывающей ТУ Росимущества в Новгородской области услуги по реализации арестованного имущества в рамках государственного контракта от 18.02.2013 № К13-1.

Хотя действующее законодательство и не регламентирует порядок и сроки подачи заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества, ТУ Росимущества в Новгородской области неоднократно указывало ООО «АВАЛЬ» на необходимость приема заявок на участие в соответствующих аукционах в течение всего рабочего дня.

Извещение о проведении рассматриваемого аукциона было опубликовано в периодическом печатном издании – газете «Новгородские ведомости» 31.05.2013, то есть за 30 дней до проведения торгов, назначенных на 01.07.2013, что соответствует требованиям гражданского законодательства.

Копия решения об отводе земельного участка и копия разрешения органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на строительство не подлежат обязательному размещению в составе документации о торгах по реализации объекта незавершенного строительства, статья 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» такого требования не устанавливает.

В связи с поступлением в ТУ Росимущества в Новгородской области жалоб участников торгов на действия ООО «АВАЛЬ» поручение на реализацию арестованного имущества – незавершенного строительством административно-хозяйственного здания, расположенного по адресу: В. Новгород, ул. Советской Армии, д. 1 – было у организатора торгов отозвано, торги по данному лоту были отменены.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представитель ТУ Росимущества в Новгородской области поддержал вышеизложенные доводы возражений в полном объеме.

Организатор торгов – ООО «АВАЛЬ» – в собственных возражениях на Жалобу (вх. № 5331 от 10.07.2013 Новгородского УФАС России) в целом поддержал

вышеизложенную позицию ТУ Росимущества в Новгородской области, дополнительно указав, что извещение о проведении рассматриваемого аукциона кроме публикации в газете «Новгородские ведомости» было также размещено на официальном сайте ООО «АВАЛЬ» в сети «Интернет» по адресу: [www.aval-spb.ru](http://www.aval-spb.ru) 31.05.2013, то есть с соблюдением установленного 30-дневного срока.

Действующее законодательство не регламентирует порядок подачи заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества в процессе исполнительного производства. Со своей стороны ООО «АВАЛЬ» никак не ограничивало заинтересованных лиц в возможности подачи заявок на участие в аукционе, которых в данном случае зарегистрировано четыре, причем часть участников торгов подали свои заявки по электронной почте.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представитель ООО «АВАЛЬ» пояснил, что во время и по месту, указанному в извещении о проведении торгов (понедельник и четверг с 10 часов 00 до 12 часов 00 минут по адресу: Великий Новгород, ул. Связи, д. 19), прием заявок был надлежащим образом организован, доводы Жалобы в данной части несостоятельны.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. В соответствии с частью 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с частью 4 статьи 447 ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Статьей 17 Закона о защите конкуренции установлены антимонопольные требования к торгам. Так, при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции (часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции), запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах (часть 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме 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 (далее - организатор торгов).

В данном случае организатором торгов выступает специализированная организация – ООО «АВАЛЬ», которой ТУ Росимущества в Новгородской области в рамках заключенного между ними государственного контракта от 18.02.2013 № К13-1 поручило от своего имени осуществить реализацию на торгах недвижимого имущества – незавершенного строительством административно-хозяйственного здания, расположенного по адресу: В. Новгород, ул. Советской Армии, д. 1, арестованного судебным приставом в рамках исполнительного производства в отношении ООО «СВАН ГРУПП».

Таким образом, оценивая правомерность действий и соблюдение требований действующего законодательства при проведении ООО «АВАЛЬ» рассматриваемого аукциона, следует руководствоваться общими нормами гражданского законодательства о проведении торгов (статьи 447 – 449 ГК), положениями Закона об исполнительном производстве и Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и публикуется им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством Российской Федерации. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 определено, что адрес сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) является адресом официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника.

Таким образом, извещение о проведении рассматриваемого аукциона должно было быть размещено на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не менее чем за 30 дней до даты его проведения.

05.06.2013 организатором торгов – ООО «АВАЛЬ» – на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение № 050613/2976369/01 о проведении открытого аукциона по реализации арестованного имущества должников по 27 лотам, в том числе и незавершенного строительством административно-хозяйственного здания, расположенного по адресу: В. Новгород, ул. Советской Армии, д. 1 (лот № 4).

Согласно извещению проведение торгов было назначено на 01.07.2013 в 14 часов

30 минут.

То есть, о проведении рассматриваемого аукциона было объявлено менее чем за 30 дней до даты его проведения, что не соответствует требованиям части 2 статьи 448 ГК РФ.

При этом факт опубликования извещения в периодическом печатном издании – газете «Новгородские ведомости» и размещения на официальном сайте ООО «АВАЛЬ» в сети «Интернет» по адресу: [www.aval-spb.ru](http://www.aval-spb.ru) 31.05.2013 в данном случае не имеет правового значения, поскольку с учетом вышеназванных норм ГК РФ и Закона об исполнительном производстве извещение о проведении рассматриваемого аукциона должно было быть в обязательном порядке и с соблюдением установленного срока размещено именно на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

2. В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Организатором торгов – ООО «АВАЛЬ» – в периодическом печатном издании – газете «Новгородские ведомости», на сайте [www.aval-spb.ru](http://www.aval-spb.ru) и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) фактически были опубликованы и размещены различные варианты извещения о проведении рассматриваемого аукциона, отличающиеся между собой номерами лотов, датами начала и окончания срока подачи заявок, начальной ценой продажи.

Так, согласно извещению, размещенному на сайте [www.aval-spb.ru](http://www.aval-spb.ru) и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), незавершенное строительством административно-хозяйственное здание, расположенное по адресу: В. Новгород, ул. Советской Армии, д. 1, подлежит продаже на аукционе по лоту № 4, начальная цена продажи составляет 781 160 рублей, заявки на участие в торгах принимаются с 01.06.2013 по 24.06.2013.

Однако в соответствии с извещением, опубликованным в газете «Новгородские ведомости», указанное арестованное недвижимое имущество подлежит продаже на аукционе по лоту № 6, начальная цена продажи – 662 000 рублей, срок подачи заявок – с 29.05.2013 по 21.06.2013.

Причем с учетом дат опубликования и размещения указанных извещений (в газете «Новгородские ведомости» 31.05.2013, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 05.06.2013) организатор торгов фактически указывает на возможность подачи заявок на участие в аукционе ранее момента объявления о его проведении (с 29.05.2013 и 01.06.2013 соответственно).

Согласно извещениям «заявки на участие в аукционе с прилагаемыми к ним документами принимаются по пон. и четв. с 10.00 до 12.00 ч. по адресу: г. Великий Новгород, ул. Связи, д. 19».

Хотя действующим законодательством о проведении торгов по реализации имущества должника в рамках исполнительного производства и не установлен конкретный порядок и сроки подачи заявок на участие в соответствующих

аукционах, организатор торгов, тем не менее, должен установить такой порядок и срок подачи заявок, который не приводит и не может привести к ограничению, устранению или недопущению конкуренции и к сокращению количества участников аукциона.

По мнению Комиссии по рассмотрению Жалобы, установленный ООО «АВАЛЬ» порядок приема заявок на участие в рассматриваемом аукционе в письменной форме (дважды в неделю по два часа в день) не в полной мере соответствует антимонопольным требованиям к торгам, установленным статьей 17 Закона о защите конкуренции, поскольку заметно ограничивает временные рамки подачи заинтересованными лицами заявок на участие в торгах на бумажном носителе.

3. Формой заявки на участие в рассматриваемом аукционе, размещенной на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), предусмотрено, что участник торгов, подающий заявку, подтверждает, что он ознакомлен с Временным порядком организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденным Приказом Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новгородской области от 30.10.2008 №344-р (далее – Временный порядок), а также с договором купли-продажи арестованного имущества, являющегося предметом торгов (далее – Договор купли-продажи).

Вместе с тем, указанные документы ни на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), ни на сайте [www.aval-spb.ru](http://www.aval-spb.ru) не размещены, в извещении о проведении рассматриваемого аукциона не указывается, где и как можно ознакомиться с Временным порядком и Договором купли-продажи.

Таким образом, в извещении о проведении торгов и приложенных к нему документах отсутствует часть сведений об оформлении участия в торгах, необходимых для подготовки и подачи заявки на участие в аукционе.

4. Согласно части 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Незавершенное строительством административно-хозяйственное здание, расположенное по адресу: В. Новгород, ул. Советской Армии, д. 1, было получено ООО «АВАЛЬ» для реализации 05.04.2013, что подтверждается Актом приема-передачи документов, характеризующих переданное на реализацию имущество от 05.04.2013, составленным судебным приставом-исполнителем УФССП по Новгородской области Тихомировой Н.А.

Соответственно, проведение аукциона по продаже указанного недвижимого имущества должно было быть назначено на дату не позднее 06.06.2013.

В данном случае согласно извещению торги должны были состояться 01.07.2013, что указывает на несоблюдение организатором торгов – ООО «АВАЛЬ» – установленного Законом об исполнительном производстве срока реализации арестованного имущества.

5. В соответствии с частью 9 статьи 89 Закона об исполнительном производстве

при передаче для реализации объекта незавершенного строительства к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи, кроме документов, указанных в части 8 настоящей статьи, прилагаются:

- копия решения об отводе земельного участка;

- копия разрешения органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на строительство.

Однако действующее законодательство о проведении торгов по реализации арестованного имущества не определяет необходимость представления данных документов в составе документации о торгах.

Неразмещение их на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) как приложений к извещению о проведении рассматриваемого аукциона не является нарушением Закона об исполнительном производстве или ГК РФ.

В данной части Жалоба является необоснованной.

В целом же при проведении рассматриваемого открытого аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества – незавершенного строительством административно-хозяйственного здания, расположенного по адресу: В. Новгород, ул. Советской Армии, д. 1, организатором торгов – ООО «АВАЛЬ» – были допущены многочисленные нарушения установленного действующим законодательством порядка проведения торгов по реализации имущества должника в рамках исполнительного производства, которые могли существенно повлиять на результаты торгов, права и законные интересы их участников.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Письмом от 27.06.2013 исх. № 2629 Ту Росимущества в Новгородской области отозвало ранее данное ООО «АВАЛЬ» поручение о проведении торгов по продаже вышеуказанного недвижимого имущества и обязало разместить информацию о снятии данного имущества с торгов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Между тем, до настоящего времени отдельного официального сообщения об отмене торгов в форме открытого аукциона по данному лоту ни на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), ни на сайте [www.aval-spb.ru](http://www.aval-spb.ru), ни в газете «Новгородские ведомости» организатором торгов – ООО «АВАЛЬ» – не сделано, поступившие на участие в нем заявки не возвращены.

Учитывая изложенное, установленные в действиях организатора торгов – ООО «АВАЛЬ» – нарушения дают основания для их устранения путем выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Кутузова Никиты Олеговича на действия организатора торгов –

Общества с ограниченной ответственностью «АВАЛЬ» (191014, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 17, пом. 4Н, лит. А), действующего по поручению и от имени Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новгородской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества – незавершенное строительство административно-хозяйственное здание, расположенное по адресу: В. Новгород, ул. Советской Армии, д. 1, извещение № 050613/2976369/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 05.06.2013, частично обоснованной в части доводов о нарушениях установленного законом срока опубликования извещения о проведении торгов, требований к содержанию такого извещения, а также порядка приема заявок на участие в торгах.

2. Признать в действиях организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «АВАЛЬ» – нарушения части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

3. Выдать организатору торгов – Обществу с ограниченной ответственностью «АВАЛЬ» – обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений порядка организации, проведения торгов, обязательных в соответствии законодательством Российской Федерации.

Председатель Комиссии

Г.Н. Пашкова

Члены Комиссии

И.А. Куриков

Д.А. Петров

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