

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 21 декабря 2016 года.

В полном объеме решение изготовлено 23 декабря 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции (далее - Комиссия) в составе:

Председателя
Комиссии:

<...> – руководителя Челябинского УФАС России;

<...> – начальника отдела антимонопольного контроля
Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела
антимонопольного контроля Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу **№ 156-04-18.1/16** <...> (далее - Заявитель) вх. от 13.12.2016 № 17034 на действия организатора торгов - ООО «Фаворит» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества <...> (№ 031116/2754819/26), в присутствии представителя ООО «Фаворит» – <...> по доверенности (11.07.2016 б/н), представителя Территориального управления Росимущества в Челябинской области <...> (удостоверение от 21.09.2015 № 197),

УСТАНОВИЛА:

05.10.2016 судебным приставом-исполнителем Тракторозаводского РОСП по Челябинской области <...> вынесено постановление о передаче арестованного имущества <...> на торги.

19.10.2016 ТУ Росимущества в Челябинской области своим поручением на реализацию в соответствии с пунктом 1.1. Договора от 01.02.2016 № СПО(Ф)-1/2016,

на основании Постановления о передаче арестованного имущества на торги от 05.10.2016 б/н судебного пристава-исполнителя Тракторозаводского РОСП по Челябинской области передало ООО «Фаворит» на реализацию арестованное имущество <...>, а именно земельный участок, площадью 26100 кв.м., кадастровый номер <...> :12:1206002:82, расположенный по адресу: Челябинская область, Красноармейский район, автодорога Челябинск-Новосибирск, слева по ходу на 23-ем км, стоимостью 574 000 руб. 00 коп.

07.11.2016 ООО «Фаворит» приняло арестованное имущество в соответствии с актом приема передачи.

03.11.2016 ООО «Фаворит» опубликовало информационное сообщение о продаже арестованного имущества в издании Правительства и Законодательного собрания Челябинской области - «Южноуральская Панорама» № 108 (3706), а также на сайте www.torgi.gov.ru извещение от № 031116/2754819/26.

Согласно информационному сообщению прием заявок на участие в торгах ООО «Фаворит» осуществляется по адресу, указанному в информационном извещении: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 15Д, корпус 1. Телефон для справок: (351) 215-80-80, 778-65-58.

Согласно информационному сообщению дата проведения торгов по продаже арестованного имущества должника – 07.12.2016 в 10:00.

Согласно протоколу о результатах несостоявшегося аукциона по продаже арестованного имущества № 452 от 07.12.2016 на день окончания приема заявок организатору торгов не поступило ни одной заявки на участие в торгах по продаже данного имущества, аукцион признан несостоявшимся.

08.12.2016 в адрес ООО «Фаворит» из Тракторозаводского РОСП поступило Постановление о приостановлении исполнительного производства по <...>. Таким образом, реализация имущества <...> на основании вышеуказанного постановления была приостановлена.

13.12.2016 в адрес Челябинского УФАС России поступила жалоба <...> (далее - Заявитель) на действия ООО «Фаворит», выразившиеся в нарушении процедуры проведения торгов по продаже арестованного имущества.

В своей жалобе Заявитель указал на то, что он не смог подать заявку на участие в процедуре торгов, так как по адресу, по которому расположено и принимает заявки ООО «Фаворит», подать заявку невозможно, ввиду того, что организация по адресу, указанному в извещении о проведении торгов: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 15Д, корпус 1, отсутствует, телефоны ООО «Фаворит» не отвечают.

Также Заявитель отмечает, что информация о приостановлении реализации имущества <...> отсутствует на сайте www.torgi.gov.ru. В информации о реализуемом имуществе отсутствует кадастровый номер земельного участка, что, по мнению Заявителя, не дает возможности потенциальным участникам торгов узнать, где находится предмет торгов. Стоимость задатка, указанного в извещении о проведении торгов, составляет 500 000 руб., что является большой суммой и сокращает число потенциальных покупателей.

Изучив представленные материалы жалобы, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве) принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Указ Президента РФ от 12.05.2008 № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом»).

В соответствии со статьей 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).

Согласно части 2 статьи 447 Гражданского Кодекса РФ в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее. Организатором торгов также могут являться специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом.

1. Согласно протоколу о результатах несостоявшегося аукциона по продаже арестованного имущества № 452 от 07.12.2016 на день окончания приема заявок организатору торгов не поступило ни одной заявки на участие в торгах по продаже данного имущества, аукцион признан несостоявшимся.

08.12.2016 в адрес ООО «Фаворит» из Тракторозаводского РОСП поступило Постановление о приостановлении исполнительного производства по <...>. Таким образом, реализация имущества <...> на основании вышеуказанного постановления была приостановлена.

Согласно части 1 статьи 92 Закона об исполнительном производстве в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов **не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.**

Таким образом, у организатора торгов ООО «Фаворит» отсутствовала обязанность по размещению информации о приостановлении процедуры реализации имущества <...> на сайте www.forgi.gov.ru после проведения торгов 07.12.2016 (протокол о результатах несостоявшегося аукциона от 07.12.2016 № 452).

2. Согласно материалам жалобы ООО «Фаворит» от 19.12.2016 № 17338 на момент подачи заявок на участие в торгах, а также на момент подведения итогов торгов по продаже арестованного имущества <...>, Общество осуществляло свою деятельность по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 15Д, корпус 1.

Таким образом, доводы Заявителя о невозможности подачи заявки на участие в процедуре торгов нарочно, по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 15Д, корпус 1, а также недоступности телефона для справок, указанного в извещении о проведении торгов Комиссией не принимаются, поскольку доказательств подачи заявки на участие в торгах по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 15Д, корпус 1, а также фактов телефонных звонков по номерам, указанным в извещении о проведении торгов, <...> представлены не были.

3. Согласно Постановлению о передаче арестованного имущества на торги от 05.10.2016 б/н Росимущество передало ООО «Фаворит» на реализацию арестованное имущество <...>, а именно земельный участок, площадью 26100 кв.м., **кадастровый номер <...> :12:1206002:82**, расположенный по адресу: Челябинская область, Красноармейский район, автодорога Челябинск-Новосибирск, слева по ходу на 23-ем км, стоимостью 574 000 руб. 00 коп.

В акте передачи арестованного имущества на торги от 01.11.2016 б/н передано на реализацию следующее имущество: земельный участок площадью 26100 кв. м., расположенный по адресу 23 км автодороги Челябинск-Новосибирск., без указания кадастрового номера.

Согласно извещению о проведении торгов в качестве предмета торгов выступает земельный участок, площадью 26100 кв.м., расположенный по адресу: Челябинская область, Красноармейский район, автодорога Челябинск-Новосибирск, слева по ходу на 23-ем км.

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.

Таким образом, действия ООО «Фаворит», выразившиеся в размещении в извещении о проведении торгов по продаже имущества <...> полного наименования предмета торгов, а именно кадастрового номера земельного участка, являются нарушением порядка, установленного пунктом 2 статьи 448 ГК РФ.

4. Согласно отчету от 08.04.2016 № 7400/28.03.16г./63/15-ЭА/Ю-1/0007 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:12:1206002:82, выполненного ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» рыночная стоимость указанного земельного участка составляет 574 000 руб.

Согласно сообщению о проведении торгов по продаже арестованного имущества <...> сумма задатка составляет 500 000 рублей, что составляет **87,10%** от общей стоимости реализуемого имущества.

Закон об исполнительном производстве не содержит указаний на размер задатка реализуемого имущества, однако, например, согласно Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 23.06.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Установление необоснованно высокой суммы задатка приводит/может привести к снижению привлекательности продаваемого объекта и препятствию/закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах. Баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения.

Жалобой от 13.12.2016 № 17034 <...> также подтверждает, что высокий процент задатка сокращает число потенциальных участников торгов.

Таким образом, Челябинское УФАС России считает, что установление задатка в размере 500 000 руб. (87,10%) от стоимости реализуемого имущества <...> при проведении торгов может привести к ограничению конкуренции, и является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1

части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Изучив материалы жалобы Комиссия приняла решение выдать ООО «Фаворит» предписание о прекращении нарушения порядка организации и проведения торгов, предусмотренного статьей 448 ГК РФ.

Руководствуясь частью 2 статьи 18.1, статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу № 156-04-18.1/16 гр. <...> от 13.12.2016 вх. № 17034 на действия (бездействие) организатора торгов — ООО «Фаворит» при проведении торгов по продаже арестованного имущества <...> (№ 031116/2754819/26), обоснованной.

2. Признать действия организатора торгов — ООО «Фаворит», выразившиеся в неразмещении в извещении о проведении торгов информации о кадастровом номере земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Красноармейский район, автодорога Челябинск-Новосибирск, слева на 23 км, нарушением порядка организации и проведения торгов, предусмотренного статьей 448 ГК РФ и частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Признать действия организатора торгов — ООО «Фаворит», выразившиеся в установлении задатка в размере 500 000 руб. от стоимости реализуемого имущества <...> при проведении торгов, которые могут привести к ограничению конкуренции, нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

4. Выдать организатору торгов – ООО «Фаворит» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества <...> (№ 031116/2754819/26).

5. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Челябинского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по жалобе № 156-04-18.1/16

21 декабря 2016 года

г. Челябинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции (далее - Комиссия) в составе:

Председатель
Комиссии:

<...>. – руководитель Челябинского УФАС России;

<...> – начальник отдела антимонопольного контроля
Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела
антимонопольного контроля Челябинского УФАС
России;

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23, частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 21.12.2016 по итогам рассмотрения жалобы № 156-04-18.1/16 <...> от на действия организатора торгов - ООО «Фаворит» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества <...> (№ 031116/2754819/26),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – ООО «Фаворит» прекратить нарушение порядка организации и проведения торгов, предусмотренного статьей 448 ГК РФ, а именно в случае повторного проведения торгов в извещении о проведении торгов указать кадастровый номер земельного участка и определить разумный процент задатка реализуемого на торгах имущества, руководствуясь принципами по аналогии права.

В случае проведения повторных торгов организатору торгов **в течение 10 дней с момента публикации извещения о проведении повторных торгов** по продаже арестованного имущества <...> представить в Челябинское УФАС России доказательства исполнения настоящего предписания.

В случае отказа от проведения повторных торгов в связи с отзывом реализуемого имущества судебным приставом-исполнителем направить **в 10- дневный срок** в адрес Челябинского УФАС России копию постановления судебного пристава-исполнителя.