

Решение № 30-9382-13/7

по жалобе А. Ю. В.

Резолютивная часть решения оглашена

28.03.2013 г.

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе.....,

рассмотрев жалобу А. Ю. В. (далее – Заявитель) на действия Общества с ограниченной ответственностью «Самарский Риэлторско-Консалтинговый центр» (далее – ООО «СРКЦ», Организатор торгов) при проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений по цене имущества по продаже арестованного имущества по лотам №№ 4, 5 (Извещение опубликовано 07.03.2013 г. в газете «Волжская коммуна» № 92 (28508)) по поручению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (далее – ТУ Росимущества) на основании Государственного контракта № 2 от 10.01.2013 г.,

в присутствии..,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Самарское УФАС России поступила жалоба А. Ю. В. на действия ООО «СРКЦ» при проведении при проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений по цене имущества по продаже арестованного имущества по лотам №№ 4, 5 (Извещение опубликовано 07.03.2013 г. в газете «Волжская коммуна» № 92 (28508)) (далее – Аукцион, Торги) по поручению ТУ Росимущества на основании Государственного контракта № 2 от 10.01.2013 г.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов и ТУ Росимущества в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, заявка А. Ю.В., поданная 18.03.2013 г., не была допущена к участию в Аукционе, однако официального уведомления до настоящего времени Заявитель не получил. Информация о проведении Аукциона была размещена Организатором торгов в информационно-телекоммуникационной

сети «Интернет» на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) с нарушением сроков, установленных законодательством. Кроме того, информация об изменении к извещению о проведении торгов, опубликованная в газете «Волжская коммуна» № 100 (28516), на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не размещена. По мнению Заявителя, установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем не допускается.

На основании изложенного Заявитель просит провести соответствующую проверку по данной жалобе и принять соответствующие меры; признать незаконными действия Организатора торгов при проведении Аукциона; приостановить проведение Аукциона до рассмотрения настоящей жалобы по существу.

ООО «СРКЦ» были представлены письменные возражения на жалобу Асташева Ю.В. (вх. № 1842-з от 25.03.2013 г.), в соответствии с которыми Организатор торгов просит в удовлетворении жалобы А. Ю.В. отказать в полном объеме.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. 07.03.2013 г. в газете «Волжская коммуна» № 92 (28508)) было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Организатором Торгов выступило ООО «СРКЦ», действующее на основании Государственного контракта № 2 от 10.01.2013 г., заключенного между ТУ Росимущества и ООО «СРКЦ», а также доверенности № 2 от 15.01.2013 г.

Предметом Аукциона является продажа арестованного (заложенного) имущества.

Согласно Извещению о проведении Торгов, опубликованному 07.03.2013 г. в газете «Волжская коммуна» № 92 (28508) (далее – Извещение), указанный Аукцион проводился в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Кроме того, в соответствии с абзацем 2 Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозяйного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденного распоряжением Российского фонда Федерального имущества от 29.11.2001 г. № 418 (далее – Порядок организации и проведения торгов), настоящий Порядок устанавливает правила организации и проведения торгов по продаже, в том числе арестованного имущества.

2. 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.

Согласно подпункту «а» пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 г. № 909 «Об определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ», адрес сайта [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации, в том числе о проведении торгов по реализации имущества должника.

Согласно пункту 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 г. № 66 «О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет» (далее – Правила направления информации), организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» или статьей 282 Закона Российской Федерации «О залоге», а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Во исполнение пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке, Организатором торгов 07.03.2013 г. в газете «Волжская коммуна» № 92 (28508) было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Вместе с тем, на сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) информация о проведении Аукциона была размещена ООО «СРКЦ» 13.03.2013 г. – через 6 дней после публикации извещения о проведении Торгов в газете «Волжская коммуна» № 92 (28508) от 07.03.2013 г.

Таким образом, Организатором торгов был нарушен срок направления информации для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

3. В соответствии с пунктом 4 Правила направления информации, в случае внесения в извещение о предстоящих торгах изменений и их опубликования в установленном порядке информация об указанных изменениях направляется организатором торгов для размещения на официальном сайте в порядке, предусмотренном пунктом 3 настоящих Правил.

13.03.2013 г. Организатором торгов в газете «Волжская коммуна» № 96 (28512) было опубликовано Изменение к извещению о проведении Торгов, в соответствии с которым заявки принимаются в понедельник, вторник и среду с 09 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин.

15.03.2013 г. ООО «СРКЦ» в газете «Волжская коммуна» № 100 (28516) было опубликовано Изменение к извещению о проведении Торгов, согласно которому срок окончания подачи заявок переносится с 18.03.2013 г. на 17.03.2013 г.; подведение итогов приема заявок переносится с 12 час. 00 мин. 18.03.2013 г. на 09 час. 00 мин. 18.03.2013 г.

Комиссией установлено, что, в нарушение пункта 4 Постановления о правилах направления информации, Организатором торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) вышеуказанная информация о внесении изменений в извещение о предстоящем Аукционе, опубликованных в газете «Волжская коммуна» №№ 96 (28512), 100 (28516), размещена не была.

4. В соответствии с пунктом 3 Правил направления информации, Организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, направляет для размещения на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в том числе информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Извещение о проведении Торгов было опубликовано 07.03.2013 г. в газете «Волжская коммуна» № 92 (28508).

Комиссией установлено, что извещение о проведении Аукциона, размещенное ООО «СРКЦ» 13.03.2013 г. на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), не содержит информации о наименовании и номере периодического издания, в котором Организатором торгов опубликовано извещение о проведении Аукциона, и дате опубликования указанного извещения.

5. Согласно подпункту «ж» пункта 5.2 Порядка организации и проведения торгов, извещение о проведении торгов должно содержать сведения о местонахождении имущества, являющегося предметом торгов, дату, время и порядок ознакомления с ним и приложенными к заявке на реализацию имущества документами.

Комиссией установлено, что извещение о проведении Торгов, опубликованное в газете «Волжская коммуна» 07.03.2013 г. и размещенное на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 13.03.2013 г. не содержит сведений о дате, времени и порядке ознакомления с имуществом, являющемся предметом торгов, и приложенными к заявке на реализацию имущества документами.

Таким образом, Организатором торгов нарушен подпункт «ж» пункта 5.2 Порядка организации и проведения торгов.

6. В соответствии с подпунктом «л» пункта 5.2 Порядка организации и проведения торгов, извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе сведения о месте и времени ознакомления с утвержденной формой заявки на участие в торгах.

Комиссией установлено, что в нарушение требований подпункта «л» пункта 5.2 Порядка организации и проведения торгов, извещение о проведении Торгов, опубликованное в газете «Волжская коммуна» 07.03.2013 г. и размещенное на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 13.03.2013 г. не содержит сведений о месте и времени ознакомления с утвержденной формой заявки на участие в торгах.

На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу о том, что действиями Организатора торгов нарушены пункты 3, 4 Правил направления информации, подпункты «ж», «л» пункта 5.2 Порядка организации и проведения торгов.

7. В соответствии с пунктом 6.1 Порядка организации и проведения торгов, организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах в установленный извещением срок.

Пунктом 6.1.1 Порядка организации и проведения торгов установлено, что при приеме заявок организатор торгов проверяет соответствие заявки на участие в торгах установленной форме и соответствие приложенных к ней документов установленному в извещении перечню документов, которые должны быть приложены к заявке.

Согласно пункту 6.1.4 Порядка организации и проведения торгов, организатор торгов отказывает заявителю в приеме и регистрации заявки на участие в торгах, в том числе в случае, если заявка подана по истечении срока приема заявок. Отметка об отказе в приеме документов с указанием причины отказа делается на описи представленных заявителем документов сотрудником организатора торгов, непосредственно осуществляющим прием документов. Не принятая организатором торгов заявка с приложенными к ней документами возвращается заявителю в день ее подачи вместе с описью документов, содержащей отметку об отказе, путем вручения их заявителю или его уполномоченному представителю под расписку либо путем отправления указанных документов по почте (заказным письмом).

Извещением от 07.03.2013 г. о проведении Аукциона установлен перечень документов, представляемых для участия в Аукционе.

В соответствии с изменениями от 15.03.2013 г. к извещению о проведении Аукциона, срок окончания подачи заявок – 17.03.2013 г. 09 час. 00 мин.

Комиссией установлено, что 18.03.2013 г. в 09 час. 30 мин., то есть после истечения срока для подачи заявок на участие в Торгах, Заявителем в адрес ООО «СРКЦ» было подано заявление о включении его в список участников Аукциона по лотам №№ 4, 5. К заявлению были приложены следующие документы: копии 2, 3, 4 и 5 страниц паспорта А. Ю.В., копия платежного поручения № 266 от 16.03.2013 г., копия платежного поручения № 369 от 16.03.2013 г.

Указанное заявление не соответствовало установленной Организатором торгов форме заявки. Кроме того, документы, приложенные к заявлению А. Ю.В. не соответствовали перечню документов, прилагаемых к заявке, установленному в извещении от 07.03.2013 г. о проведении Торгов. На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что указанное заявление не являлось заявкой на участие в торгах, в связи с чем было принято и рассмотрено ООО «СРКЦ» в общем порядке.

8. 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.

Согласно пункту 6.2.1 Порядка организации и проведения торгов, основанием для внесения задатка является договор о задатке.

Во исполнение вышеуказанных положений Закона об ипотеке и Порядка организации и проведения торгов, ООО «СРКЦ» в извещении о проведении Аукциона установлено требование о внесении задатка на основании заключенного с Организатором торгов договора о задатке.

Таким образом, довод А.. А.В. о том, что установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем не допускается, является необоснованным.

9. В соответствии с частью 5 статьи 448 ГК РФ, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Частью 6 статьи 57 Закона об ипотеке установлено, что выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов.

В соответствии с частью 7 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 записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно части 2 статьи 558 ГК РФ, договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 части 1 статьи 25.4 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации, государственная регистрация права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него проводится на

основании совместного заявления приобретателя и залогодержателя или заявления залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, и представления при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда, в том числе документов, подтверждающих реализацию заложенного имущества на торгах (протокол о результатах публичных торгов, договор купли-продажи, заключенный с лицом, выигравшим торги).

Комиссией установлено, что протоколы №№ 4/4 и 4/5 о результатах публичных торгов по продаже арестованного имущества по лотам № 4 и № 5 подписаны Организатором торгов и лицами, выигравшими Аукцион по указанным лотам, 20.03.2013 г.

Вместе с тем, договора купли-продажи по лотам № 4 и № 5 не подписаны Организатором торгов и лицами, выигравшими Аукцион по указанным лотам, государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество не произведена.

Таким образом, поскольку государственная регистрация договора купли-продажи и регистрация права собственности по лотам № 4 и № 5 не была произведена в порядке, предусмотренном статьей 25.4 Закона о государственной регистрации, договор купли-продажи имущества по лотам № 4 и № 5 не может быть признан заключенным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу А. Ю. В. частично обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «СРКЦ» нарушения подпунктов «ж», «л» пункта 5.2 Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозяйного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденного распоряжением Российского фонда Федерального имущества от 29.11.2001 г. № 418.
3. Организатору торгов выдать предписание об аннулировании торгов.