

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-1576/2021

19 августа 2021 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

....

рассмотрев посредством ВКС жалобу общества с ограниченной ответственностью ГК «Инвест Недвижимость» (далее – ООО ГК «Инвест Недвижимость») (вх. № 14356э от 10.08.2021 года) на действия организатора торгов общество с ограниченной ответственностью «ГеоТехПроект» (далее – ООО «ГеоТехПроект») при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации заложенного имущества – земельный участок, назначение – под индивидуальное жилищное строительство, S-755+/-10 кв. м, кад. № <...>, адрес: АК, Первомайский район, с. Фирсово, Моховая 1-я, 15А. (извещение № 140721/35709511/01 от 15.07.2021 (открытый аукцион), лот №11 на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

в присутствии <...>

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО ГК «Инвест Недвижимость» (вх. № 14356э от 10.08.2021 года) на действия организатора торгов общество с ограниченной ответственностью «ГеоТехПроект» (далее – ООО «ГеоТехПроект») при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации заложенного имущества – земельный участок, назначение – под индивидуальное жилищное строительство, S-755+/-10 кв. м, кад. № <...>, адрес: АК, Первомайский район, с. Фирсово, Моховая 1-я, 15А (извещение № №140721/35709511/01 от 15.07.2021 (открытый аукцион), лот №11 на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

Заявитель сообщает следующее.

ООО ГК «Инвест Недвижимость», являясь агентом по агентскому договору, в качестве участника торгов не было допущено к торгам без указания причин отказа. ООО ГК «Инвест Недвижимость» указывает, что ООО «ГеоТехПроект» нарушены права ООО ГК «Инвест Недвижимость» на участие в торгах. Все необходимые документы для участия в торгах ООО ГК «Инвест Недвижимость» были проложены и подписаны ЭЦП. На запрос о предоставлении информации о причинах отказа ни организатор торгов, ни сотрудники площадки не предоставляют данные.

ООО «ГеоТехПроект» предоставило следующие возражения на доводы жалобы (вх. № 14756э от 17.08.2021 г.).

ООО «ГеоТехПроект» оказывает услуги по реализации арестованного имущества для нужд Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Алтайском крае и

Республике Алтай (далее - МТУ Росимущества) на основании государственного контракта от 21.12.2020 № 0117100002620000033 на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Алтайского края (государственные контракты в электронной форме доступны на сайте Единой информационной системы в сфере закупок, номер извещения о проведении аукциона в электронной форме 0117100002620000033), ИКЗ 201222117251622210100100060114719244), доверенности от 11.01.2021 № ЕХ-12.

ООО «ГеоТехПроект» при осуществлении функции по реализации арестованного имущества осуществляет взаимодействие, в том числе с МТУ Росимущества, УФССП России по Алтайскому краю. В соответствии с совместным соглашением от 30.04.2015 № 0001/13/01-12/65 о взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее - Соглашение) ООО «ГеоТехПроект» осуществляет реализацию арестованного имущества исключительно на основании поступающих от МТУ Росимущества поручений, а также процессуальных документов судебных приставов-исполнителей структурных подразделений УФССП России по Алтайскому краю.

ООО «ГеоТехПроект» отмечает, что вопросы регистрации заявителей на электронных торговых площадках, а также направление заявителям и участникам любых уведомлений с электронных торговых площадок к полномочиям Росимущества или его территориальных органов не относятся, ООО «ГеоТехПроект» от имени МТУ Росимущества осуществляет функцию публичного продавца.

15.07.2021 ООО «ГеоТехПроект» во исполнение поручения от 18.06.2021 № 862/ССП-22/06.21 была размещена информация о предстоящих торгах в газете «Алтайская правда» от 15.07.2021 № 128, на сайте www.torgi.gov.ru, извещение 140721/35709511/01, на сайте торговой платформы <https://www.rts-tender.ru/> процедура № РТС03 0154210007: Лот № 11 Земельный участок, назначение - под индивидуальное жилищное строительство, S-755+/-10 кв. м, кад № <...>, адрес: АК, Первомайский район, с. Фирсово, Моховая 1-я, 15А. Нач. цена 578400 руб. (<...>., ипотека) (1017) (далее - Лот № 11).

В соответствии с пунктом 2 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон № 229) порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом № 229, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 87 Закона № 229 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.

По действующему законодательству в информационном сообщении должны содержаться в соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ, 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. Любая дополнительная информация указывается на усмотрение организатора торгов (если он таковой располагает).

Извещения и аукционная документация о назначении торгов по Лоту № 11, размещенные на сайте электронной торговой площадки ООО «РТС-тендер» в разделе «Имущественные торги», находящейся в сети интернет по адресу <https://www.rts-tender.ru/> и сайте www.torgi.gov.ru содержат все необходимые сведения, определенные законодательством. Кроме того, о размере, сроке внесения задатка, дате и времени ознакомления с предметом торгов, контактный телефон организатора торгов, шаг аукциона, случаи недопуска заявителей к участию в аукционе. На указанных сайтах также размещены форма заявки на участие в торгах и проект договора купли-продажи.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе - 16.07.2021 с 07 час. 00 мин. по московскому времени, дата окончания - 04.08.2021 до 07 час. 00 мин. по московскому времени.

Задаток по Лоту № 11 – 5 % от начальной цены лота.

Режим работы ЭТП ООО «РТС-тендер» - круглосуточно, то есть подать заявку, а также обратиться для ознакомления с документами на имущество по Лоту № 11, получить какую-либо дополнительную информацию, у потенциальных покупателей была возможность с 16.07.2021 по 04.08.2021.

В отношении отказа в допуске к участию в торгах по Лоту №11 ООО ГК «Инвест Недвижимость» сообщает следующее.

После окончания даты и времени приема заявок в личный кабинет организатора торгов ООО «ГеоТехПроект» площадкой ООО «РТС-тендер» были направлены для рассмотрения 4 заявки от претендентов для участия в аукционе по Лоту № 11: <...> <...>, ООО ГК «Инвест Недвижимость», <...>.

Так, в документах ООО ГК «Инвест Недвижимость» приложена заявка на участие в торгах от имени <...>, т.е. от физического лица.

Пунктом 5.2 аукционной документации установлено, что в комплект документов к заявке входят следующие документы для физических лиц: 1. заявка на участие в торгах; 2. копия паспорта заявителя (все страницы с 1 по 20); 3. нотариально заверенная доверенность представителя физического лица; 4. декларация о соответствии требованиям п. 5 ст. 449.1 ГК РФ;

Подавая заявку, заявители подтвердили, что ознакомлены и согласны с условиями проведения торгов, содержащимися в информационном сообщении (извещении) и аукционной документации.

В пакете документов ООО ГК «Инвест Недвижимость» отсутствовала нотариально заверенная доверенность представителя физического лица в связи с чем претенденту было отказано в допуске к участию в торгах по Лоту № 11.

По итогам рассмотрения заявок и документов ООО «ГеоТехПроект» 04.08.2021 принято решение признать 3 претендентов участниками торгов, о чем на сайте ЭТП ООО «РТС-тендер» подписан соответствующий протокол, в котором указана причина отказа в допуске претенденту по Лоту № 11.

Кроме того, в соответствии с пунктом 7.2 аукционной документации уведомление о не допуске заявителей к участию в аукционе с указанием причин такого отказа направляется заявителю оператором торговой площадки не позднее следующего рабочего дня после подписания протокола об определении участников.

По итогам открытого аукциона имущество по Лоту №11 реализовано гражданину <...> по стоимости 867 600 (восемьсот шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек. На основании пункта 6 статьи 448 Гражданского кодекса РФ в день проведения торгов, 06.08.2021, организатором торгов - ООО «ГеоТехПроект» и победителем - <...> на сайте электронной торговой площадки ООО «РТС-тендер» в разделе «Имущественные торги» по процедуре № РТС030154210007 подписан протокол о результатах торгов.

Договор купли-продажи имущества по Лоту № 11 в связи с поступлением жалобы не заключен.

В настоящее время отсутствует какой-либо нормативный акт, детально регламентирующий порядок проведения торгов по реализации арестованного имущества, в том числе действия организатора торгов по приостановлению и возобновлению торгов. Организаторы торгов руководствуются требованиями действующего законодательства, а также письменными разъяснениями и рекомендациями МТУ Росимущества, центрального аппарата Росимущества.

Таким образом, извещение о проведении торгов были опубликованы в надлежащих источниках, обеспечивающих максимальный охват потенциальных участников торгов, а также полностью отвечали требованиям действующего законодательства.

Организатором торгов ООО «ГеоТехПроект» нарушений процедуры торгов и антимонопольного законодательства допущено не было. Все доводы заявителя о необоснованном отказе от участия в торгах являются несостоятельными. В этой связи ООО «ГеоТехПроект» просит жалобу ООО ГК «Инвест Недвижимость» признать необоснованной.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

15.07.2021 ООО «ГеоТехПроект» во исполнение поручения от 18.06.2021 № 862/ССП-22/06.21 размещена информация о предстоящих торгах на сайте www.torgi.gov.ru (извещение 140721/35709511/01), на сайте торговой платформы <https://www.rts-tender.ru/> процедура № РТС03 0154210007; Лот № 11 Земельный участок, назначение - под индивидуальное жилищное строительство, S-755+/-10 кв. м, кад №<...> адрес: АК, Первомайский район, с. Фирсово, Моховая 1-я, 15А. Нач. цена 578400 руб. (Дугнистова Г.Ф., ипотека) (1017) (далее - Лот № 11).

Дата начала приема заявок на участие в аукционе - 16.07.2021 с 07 час. 00 мин. по

московскому времени, дата окончания - 04.08.2021 до 07 час. 00 мин. по московскому времени.

03.08.2021 г. ООО ГК «Инвест Недвижимость» была подана заявка. Заявке присвоен номер РТС0301542100070110004.

Согласно п. 5.2. Аукционной документации открытого аукциона в электронной форме по продаже заложенного имущества, в комплект документов к заявке входят следующие документы:

- для юридических лиц: 1.заявка на участие в торгах; 2.полученная, не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона, выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки; 3.заверенные копии учредительных документов заявителя (устав, договор (или решение) об учреждении Общества, приказ о назначении директора); 4.свидетельство о государственной регистрации юридического лица; 5.свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; 6.письменное решение соответствующего органа управления заявителя, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами; 7.документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя; 8.заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном законом; 9.документ, подтверждающий статус юридического лица (для нерезидентов РФ); 10.декларация о соответствии требованиям п. 5 ст. 449.1 ГК РФ (в письменном виде, в свободной форме);

- для физических лиц: 1.заявка на участие в торгах; 2.копия паспорта заявителя (все страницы с 1 по 20); 3.нотариально заверенная доверенность представителя физического лица; 4.декларация о соответствии требованиям п. 5 ст. 449.1 ГК РФ;

Согласно тексту Заявки, ООО ГК «Инвест Недвижимость», в лице заместителя генерального директора <...>, действующей на основании доверенности № 01/21 от 11.01.2021 г., действовало от имени и в интересах <...> на основании Агентского договора № 3 от 03.08.2021 г.

В составе заявки представлена доверенность № 01/21 от 11.01.2021 г., согласно которой ООО ГК «Инвест Недвижимость» в лице генерального директора <...>, действующего на основании Устава, доверяет заместителю Генерального директора <...>, представлять интересы ООО ГК «Инвест Недвижимость» во всех предприятиях, учреждениях, организациях всех форм собственности (коммерческих и некоммерческих), а также перед гражданами и предпринимателями.

Согласно агентскому договору № 3 от 03.08.2021 г. ООО ГК «Инвест Недвижимость», в лице заместителя генерального директора <...> действующей на основании доверенности № 01/21 от 11.01.2021 г., именуемое в дальнейшем «Агент», с одной стороны, и <...>, именуемый в дальнейшем «Принципал», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.1. Принципал поручает, а Агент обязуется за предусмотренное настоящим Договором вознаграждение совершать от своего имени, но за счет и в интересах Принципала, следующие фактически и юридические действия:

- подготовить документы для участия в торгах по продаже следующего имущества, ЛОТ №11 Земельный участок, назначение - под индивидуальное жилищное строительство, S-755+/-10 кв.м., кад № <...>, адрес: АК, Первомайский район, с. Фирсово, Моховая 1-я, 15А. Нач.цена 578400 руб. (Дугнистова Г.Ф., ипотека) (1017). Торги по продаже которого проводятся в сети интернет на аукционе, проводимого МТУ Росимущества в Алтайском крае и Республике Алтай, в лице специализированной организации ООО «ГеоТехПроект» (далее - «Продавец») «06» августа 2021г. в 07 час.00 мин. по московскому времени на универсальной торговой платформе, находящейся в сети интернет по адресу <https://www.rts-tender.ru/>

- подать в интересах Принципала заявку на участие в торгах по указанному лоту.

- подавать в интересах Принципала ценовые предложения по указанному лоту в ходе торгов.

- совершать все действия, направленные на приобретение Принципалом указанных лотов на торгах по продаже имущества должника.

По смыслу п. 1 ст. 1005 ГК РФ, предметом агентского договора является совершение агентом юридических и фактических действий от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала.

Согласно ч. 1 ст. 185.1 ГК РФ доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 2 ст. 185.1 ГК РФ к нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;

3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, проживающих в стационарных организациях социального обслуживания, которые удостоверены администрацией этой организации или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

Таким образом, в документах ООО ГК «Инвест Недвижимость» приложена заявка на участие в торгах от имени <...>, т.е. от физического лица.

При этом в составе заявки отсутствовала нотариально заверенная доверенность представителя физического лица.

В ходе рассмотрения жалобы <...> подтвердил факт отсутствия в составе поданной им заявки нотариально заверенной доверенности.

Согласно пп. 1) п. 7.1 аукционной документации основанием для отказа в приеме и регистрации заявки на участие в торгах и в допуске к участию в торгах заявителей является непредставление документов, определенных пунктом 5 настоящей аукционной документации.

Следовательно, заявка подателя жалобы отклонена обосновано.

При этом как установлено Комиссией Новосибирского УФАС России в размещенном организатором торгов протоколе № 2 от 04.08.2021 рассмотрения заявок на участие в аукционе указана причина отказа в допуске заявки ООО ГК «Инвест Недвижимость» надлежащим образом.

Таким образом, в действиях ООО «ГеоТехПроект» при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации заложенного имущества – земельный участок, назначение – под индивидуальное жилищное строительство, S-755+/-10 кв. м, кад. № <...>, адрес: АК, Первомайский район, с. Фирсово, Моховая 1-я, 15А. (извещение № 140721/35709511/01 от 15.07.2021 (открытый аукцион), лот №11 на сайте <https://torgi.gov.ru/>) отсутствует нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО ГК «Инвест Недвижимость» (вх. № 14356э от 10.08.2021 года) на действия организатора торгов общество с ограниченной ответственностью «ГеоТехПроект» (далее – ООО «ГеоТехПроект») при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации заложенного имущества – земельный участок, назначение – под индивидуальное жилищное строительство, S-755+/-10 кв. м, кад. № <...>, адрес: АК, Первомайский район, с. Фирсово, Моховая 1-я, 15А. (извещение №140721/35709511/01 от 15.07.2021 (открытый аукцион), лот №11 на сайте <https://torgi.gov.ru/>) необоснованной.

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