

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 26 августа 2014 г.
Новосибирск

г.

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:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Князькова С.Е. –начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Калинина О.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Регион Ипотека» на действия поверенного ТУ Росимущества ООО «Астрейя» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного заложенного имущества, принадлежащего «...», а именно: квартиры общей площадью 57,2 кв.м., расположенной по адресу: «...», в присутствии представителей «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «Регион Ипотека», которое сообщает следующее.

06.08.2014 по результатам подведения итогов приема и регистрации заявок претендентов на участие в торгах в форме открытого аукциона по продаже арестованного заложенного имущества, принадлежащего «...», а именно: квартиры общей площадью 57,2 кв.м., расположенной по адресу: «...». Гражданин РФ «...», действующий в интересах ООО «Регион Ипотека» (далее - Общество) по доверенности № РИ-66-юр от 17.06.2014, организатором торгов был не допущен к участию в торгах в связи с тем, что предоставлены не все документы, которые необходимо приложить к заявке в соответствии с перечнем, установленным извещением о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества, опубликованным в газете «Ведомости Законодательного собрания Новосибирской области» от 25 июля 2014 г. на сайтах организатора торгов, <http://torgi.gov.ru>, территориального управления: <http://tu54.gosim.ru/>, т.к. отсутствует решение уполномоченного органа об участии в торгах.

Податель жалобы считает, что недопущение ООО «Регион Ипотека» к участию в данных торгах, является неправомерным.

В соответствии с действующим законодательством, претендент на участие в торгах, являющийся юридическим лицом, предоставляет решение компетентного органа юридического лица об участии в торгах, в случае если совершается

крупная сделка или если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента.

ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» не предусмотрено в качестве специальной компетенции Общего собрания участников Общества принятие решения об участии в торгах.

Ст. 11 Устава Общества также не относит к компетенции Общего собрания участников Общества принятие решения об участии в торгах.

Согласно ст. 16.3 Устава Общества генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки.

В соответствии со ст. 16.4 Устава Общества Генеральный директор Общества осуществляет свои полномочия путем принятия решений в форме приказов, а также путем заключения различного рода сделок в форме, установленной действующим гражданским законодательством РФ.

Из всего вышеизложенного следует, что принятие решения об участии в торгах относится к компетенции Генерального директора Общества. Генеральный директор реализует свои полномочия путем заключения сделок. В случае, если сделка по приобретению имущества на торгах не будет являться крупной сделкой, и сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, она не подлежит одобрению Общим собранием участников Общества.

Из представленного бухгалтерского баланса и согласно действующему законодательству, данная сделка не относится к категории крупных.

Таким образом, требование организатора торгов предоставить решение уполномоченного органа юридического лица об участии в торгах, незаконно, и, следовательно, недопущение ООО «Регион Ипотека» к участию в данных торгах, по его мнению, неправомерно.

Более того, в ходе организации проведения данных торгов, были допущены и другие нарушения.

Информационное извещение об имуществе, реализуемом на торгах, в печатном издании (Ведомости Законодательного собрания Новосибирской области» № 37 от 25 июля 2014) было размещено 25.07.2014, а в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.torgi.gov.ru извещение о торгах было размещено только 29.07.2014.

В соответствии с действующим законодательством (ПРАВИЛА 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" утверждены постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 №66), 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, который должен быть указан в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и статьей 28.2 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.

Таким образом, Организатором торгов нарушен срок размещения извещения о торгах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Согласно п.7.1 «Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений и актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество», утвержденных заместителем Руководителя Росимущества РФ от 11 апреля 2014 г., общая продолжительность срока приема заявок должна быть не менее 6 часов в день.

По факту, организатором торгов установлен иной срок приема заявок, а именно, с 10-00 по 14-00 часов, т.е. всего 4 часа в день.

Таким образом, Организатором торгов нарушен срок общей продолжительности приема заявок в день.

Данные действия ООО «Астрея» оказали существенное влияние на результат торгов, поскольку уменьшили возможность участия в торгах потенциальных покупателей, что влияет на формирование цены реализации. Указанные нарушения непосредственно затрагивают интересы должника, заинтересованного в продаже имущества за наиболее высокую цену, выявленную в ходе представления конкурирующих заявок, и взыскателя, заинтересованного в уменьшении задолженности должников по исполнительному производству.

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы представителя ООО «РегионИпотека», изложенные в его жалобе.

Комиссия Новосибирского УФАС России на своем заседании выслушала доводы представителя ООО «Астрея» «...», который пояснил следующее.

ООО «РегионИпотека» было не допущено к участию в аукционе на основании решения Комиссии ООО «Астрея» по проведению торгов. Основание – представлен неполный перечень документов. ООО «РегионИпотека» не было представлено решение уполномоченного органа об участии в торгах. В извещении о проведении торгов установлен обязательный для предоставления претендентами на участие в аукционе перечень документов. Требование о предоставлении решения уполномоченного органа об участии в торгах адресовано всем участникам. Другие юридические лица указанный документ представили.

Извещение о проведении аукциона было опубликовано в газете «Ведомости» 25.07.2014. Это была пятница. В этот же день размещено на сайте ООО «Астрея». В следующий рабочий день понедельник 28.07.2014 извещение не могло быть размещено на сайте www.forgi.gov.ru из-за технических проблем, о чем ООО «Астрея» известила на своем сайте. 29.07.2014 извещение о проведении торгов

размещено на сайте www.torgi.gov.ru.

Регламент организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества, утвержденный устанавливает продолжительность срока приема заявок не менее 4 часов в день.

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

25.07.2014 в газете «Ведомости» поверенным ТУ Росимущества ООО «Астрейя» опубликовано извещение о проведении открытого аукциона по продаже арестованного заложенного имущества: квартиры общей площадью 57, 2 кв.м., расположенной по адресу: «...» В числе документов, предоставляемых для участия в аукционе, указано решение уполномоченного органа об участии в торгах (для юридических лиц-резидентов РФ). Срок приема заявок – с момента опубликования до 04.08.2014 г. (включительно), в рабочие дни с 10-00 до 14-00. Подведение итогов – 06.08.2014.

Имущество передано на реализацию на основании постановления о передаче арестованного имущества на торги от 20.06.2014, уведомления о готовности на реализацию арестованного имущества №957 от 03.07.2014. Торги проходят на основании ФЗ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Извещение о проведении указанного аукциона размещено также на сайтах <http://oooastreya.umi.ru>, <http://tu54.rosim.ru>.

29.07.2014 извещение о проведении указанных торгов размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>.

08.09.2014 по результатам указанного аукциона между ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в НСО и гр. «...» заключен договор купли-продажи квартиры.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 ФЗ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В соответствии с пунктом 3 статьи 57 ФЗ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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.

Действующее законодательство не запрещает требовать организатору торгов от потенциальных участников решение уполномоченного органа об участии в торгах (для юридических лиц-резидентов РФ). Указанный документ обязателен для представления всеми участниками юридическими лицами – резидентами РФ. ООО «Регион- Ипотека» данный документ не был представлен в составе заявки, что зафиксировано в протоколе заседания комиссии ООО «Астрейя» по подведению итогов приема и регистрации заявок на участие в торгах в форме открытого аукциона 06.08.2014.

Таким образом, отказ организатора торгов в допуске к участию в аукционе ООО «Регион-Ипотека» по основанию представления не всех документов, которые необходимо приложить к заявке, правомерен.

В соответствии с п.3 Правил 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", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 N 66, 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 www.torgi.gov.ru, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" или статьей 28.2 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.

Представитель ООО «Астрейя» представил Новосибирскому УФАС России скриншот с сайта ООО «Астрейя» с информацией о том, что 28.07.2008 извещение о проведении торгов, размещенное в газете «Ведомости» 25.07.2014 в связи с техническими проблемами не может быть размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>.

Учитывая, что извещение о проведении торгов было опубликовано надлежащим образом организатором торгов в периодическом печатном издании, на сайтах oooastreya.umi.ru, tu54.rosim.ru, ООО «Астрейя» через свой сайт известило о невозможности разместить извещение на сайте <http://torgi.gov.ru> в установленный срок, по устранении технических проблем 29.07.2014 разместило извещение о проведении торгов на указанном сайте, Новосибирское УФАС России приходит к выводу о том, что допущенное организатором торгов нарушение срока размещения информации об аукционе по продаже арестованного заложенного имущества не оказало влияния на результат торгов.

Законодательство, регулирующее порядок реализации заложенного имущества, а именно: Гражданский кодекс от 30.11.1994 №51-ФЗ (в ред. от 05.05.2014 с изм. от 23.06.2014), ФЗ «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 №229-ФЗ (ред. от 05.05.2014), ФЗ от 16.07.1998 (в ред. от 21.07.2014) «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не содержит требование о продолжительности срока приема

заявок не менее 6 часов в день.

Методические рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений и актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество», утвержденные заместителем Руководителя Росимущества РФ 11 апреля 2014, на которые ссылается податель жалобы, направлены на организацию работы Росимущества и территориальных управлений Росимущества по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

В соответствии с п. 7 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (Росимущество), утвержденного Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 №432 (в ред. от 30.07.14), Федеральное агентство по управлению государственным имуществом не вправе осуществлять нормативно-правовое регулирование в установленной сфере деятельности и функции по контролю и надзору, кроме случаев, устанавливаемых указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Таким образом, положение о продолжительности срока приема заявок не менее 6 часов в день, установленное п. 7.1 «Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений и актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество», утвержденных заместителем Руководителя Росимущества РФ 11 апреля 2014, не подлежит применению.

Следовательно, ООО «Астрейя» вправе установить срок для приема заявок 4 часа в день.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч.20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1.Признать жалобу ООО «РегионИпотека» на действия поверенного ТУ Росимущества ООО «Астрейя» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного заложенного имущества: квартиры общей площадью 57, 2 кв.м., расположенной по адресу: «...» необоснованной.

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