

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 50-04-18.1/14

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 7 августа 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 8 августа 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	Семенова А.А.	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	Конькова О.В.	- ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;
	Аристархова Н.А.	- специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России,

рассмотрев **жалобу № 50-04-18.1/2014** на действия (бездействие) ООО «Капитал-Групп», в присутствии:

- представителя Территориального управления Росимущества в Челябинской области;
- представителя ООО «Капитал-Групп»,

### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба гр. <...> (далее – заявитель) на действия (бездействие) ООО «Капитал-Групп» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества.

По условиям государственного контракта от 03.02.2014 № 04к/3-2014, заключенного между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области и ООО «Капитал-Групп», заказчик (Территориальное управление Росимущества в Челябинской области) поручает, а исполнитель (ООО «Капитал-Групп») принимает на себя обязательства 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, а также конфискованного, движимого бесхозного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства по основаниям, предусмотренным законами и иными нормативными правовыми актами РФ, на территории Калининского района, Тракторозаводского района г. Челябинска и Челябинской области.

Согласно п. 4.4.3 договора ООО «Капитал-Групп» своевременно и надлежащим образом обязано оказывать услуги в соответствии с Техническим заданием с использованием своих материалов, собственными силами и средствами.

В соответствии с доверенностью от 03.02.2014 № 85, подписанной и.о. руководителя Территориального управления Росимущества в Челябинской области, ООО «Капитал-групп» уполномочено принимать исключительно по поручению Территориального управления от государственных органов имущество, арестованное во исполнение судебных актов или актов других компетентных органов и реализовывать такое имущество.

15.08.2011 судьей Калининского районного суда г. Челябинска выдан исполнительный лист, согласно которому следует обратить взыскание на квартиры № 51 и № 158, расположенные по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 85 «А».

17.06.2014 судебным приставом-исполнителем Калининского РОСП г. Челябинска вынесены постановления о передаче арестованного имущества на торги.

Согласно данному постановлению квартиры № 51 и № 158, расположенные по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 85 «А», подлежат передаче в Территориальное управление Росимущества в Челябинской области на реализацию в открытых торгах, проводимых в форме аукциона.

Стоимость арестованного имущества – 2 851 057, 00 руб. (квартира № 51 по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 85 «А»), 1 428 544, 00 (квартира № 158 по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 85 «А»).

15.07.2014 Территориальным управлением Росимущества в Челябинской области ООО «Капитал-групп» выданы поручения № 07776 и № 07779 на реализацию арестованного имущества.

Согласно поручению торги должны быть проведены в порядке и сроки, установленные ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ.

Все действия, связанные с исполнением настоящего поручения, должны совершаться в строгом соответствии с условиями Государственного контракта на оказание услуг по реализации имущества, нормами действующего законодательства РФ и Методическими рекомендациями по организации и проведению торгов по продаже расположенного на территории Челябинской области арестованного имущества должников, переданного на реализацию в рамках исполнительного производства, утвержденными приказом Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области от 20.02.2014 № 09-од.

Согласно поручению информацию о реализуемом имуществе необходимо разместить на сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www/torgi.gov.ru](http://www/torgi.gov.ru), опубликовать информационное сообщение о проведении торгов в печатных средствах массовой информации (газета «Южноуральская панорама»).

При реализации указанного имущества на торгах задатки от участников и денежные средства, вырученные от реализации имущества, необходимо перечислять по указанным Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области реквизитам.

22.07.2014 судебным приставом-исполнителем Калининского РОСП г. Челябинска составлен акт передачи арестованного имущества на торги в специализированную организацию – ООО «Капитал-групп».

24.07.2014 в газете «Южноуральская панорама» № 109 (3311) размещено объявление о проведении Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области в лице ООО «Капитал-групп» торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества заявителя.

Согласно данному объявлению прием заявок на участие в торгах осуществляется начиная с даты выхода настоящего объявления с 10:00 до 15:00 местного времени до 04.08.2014 по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, д. 97 м.

Сумма задатка должна поступить на счет Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области не позднее 04.08.2014.

В случае непоступления суммы задатка в срок, указанный в извещении, от лица, подавшего заявку, такое лицо (заявитель) не имеет права на участие в торгах.

Для участия в открытых торгах юридическим и физическим лицам необходимо заключить договор о задатке и представить в оговоренные в информационном сообщении сроки заявку на участие в аукционе по установленной форме с одновременным приложением платежного поручения с отметкой банка об исполнении, подтверждающего внесение претендентом задатка в счет обеспечения приобретаемого имущества в соответствии с договором о задатке, заключенным с организатором торгов, до перечисления денежных средств в порядке, предусмотренном ст. 428 Гражданского кодекса РФ; описи предоставленных документов, подписанной претендентом или его уполномоченным представителем, в двух экземплярах; надлежащим образом оформленной доверенности на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается представителем претендента; нотариально заверенной копии свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации; надлежащим образом оформленных и заверенных документов, подтверждающих полномочия органов управления претендента на приобретение указанного имущества, в случае, если это предусмотрено учредительными документами претендента; копии бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату (с отметкой о предоставлении в налоговый орган); выписки из ЕГРЮЛ; копии паспорта; заявления

о легальности денежных средств.

Согласно объявлению о проведении торгов получение бланка договора о задатке, ознакомление с формой заявки, иными сведениями о предмете торгов возможно по предварительной записи во время приема заявок по адресу продавца по тел.: 8(351)235-75-45.

25.07.2014 ООО «Капитал-групп» на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещены извещения о проведении торгов № 250714/2808139/05 и № 250714/2808139/06.

Адрес места нахождения организатора торгов - г. Челябинск, ул. Труда, д. 105, оф.17.

Контактный номер телефона организатора торгов – 8(351)235-75-45, факс - 8(351)239-92-27.

Место подачи заявок и предложений - г. Челябинск, ул. Блюхера, д. 97 м.

Согласно извещениям для участия в открытых торгах юридическим и физическим лицам необходимо заключить договор о задатке и представить оговоренные в информационном сообщении необходимые документы.

По вопросу перечня документов, прилагаемых к заявке, в извещениях имеется ссылка на газету «Южноуральская панорама» от 24.07.2014 № 109 (3311), в которой данный перечень установлен.

Дата начала подачи заявок: 24.07.2014.

Дата окончания подачи заявок: 04.08.2014.

Дата и время проведения аукциона № 250714/2808139/05: 06.08.2014 12:15.

Дата и время проведения аукциона № 250714/2808139/06: 06.08.2014 12:30.

04.08.2014 Постановлением судебного пристава-исполнителя Калининского РОСП г. Челябинска арестованное имущество отозвано с реализации в связи с отзывом исполнительного документа.

04.08.2014 в 14:36 в извещение № 250714/2808139/05 внесены изменения, согласно которым торги отменены.

04.08.2014 в 14:38 в извещение № 250714/2808139/06 внесены изменения, согласно которым торги отменены.

Информация о проведении рассматриваемых торгов также размещена на сайте Управления федеральной службы судебных приставов [www.fssprus.ru](http://www.fssprus.ru).

*Согласно доводам заявителя, изложенным в жалобе, оспариваемые действия ООО «Капитал-групп» противоречат требованиям закона.*

ООО «Капитал-групп» не обеспечило прием телефонных звонков по номеру, указанному в извещениях о проведении торгов. При этом возможность получения договора о задатке существует только по предварительной записи,

согласованной по телефону.

Бездействие ООО «Капитал-групп» приводит к лишению потенциальных покупателей, в т.ч. заявителя, возможности участия в торгах, поступлению предложений на покупку по более высокой стоимости. Кроме того, данное нарушение может привести к повторным торгам по сниженной на 15 % стоимости.

*На заседании Комиссии представитель ООО «Капитал-групп» в Челябинской области пояснил следующее.*

Порядок проведения торгов определен ст. 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (далее – Закон об ипотеке).

Так, согласно п. 3 ст. 57 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.

Срок приема заявок на участие в торгах установлен с 24.07.2014 по 04.08.2014.

Для участия в торгах № 250714/2808139/05 и № 250714/2808139/06 по состоянию на момент размещения уведомления Челябинского УФАС России о поступлении рассматриваемой жалобы поступило соответственно пять и восемь заявок от физических и юридических лиц.

04.08.2014 ООО «Капитал-групп» получено постановление судебного пристава-исполнителя Калининского РОСП г. Челябинска об отзыве арестованного имущества должника с реализации, в связи с чем торги отменены.

Довод заявителя о бездействии ООО «Капитал-групп» по приему телефонных звонков по указанному в извещениях номеру опровергается поступившими заявками на участие в торгах.

*На заседании Комиссии представитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области пояснил следующее.*

Информационное сообщение о реализации имущества должников на торгах опубликовано в надлежащем СМИ, содержало всю необходимую информацию о продаваемом имуществе, направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи.

Прием посетителей осуществляется по предварительной записи путем подачи соответствующего списка на пропускной пункт. Данное требование было предъявлено ООО «Капитал-групп» арендодателем помещения, в котором ООО «Капитал-групп» осуществляет прием заявок, для предотвращения случаев хищения имущества.

Запись осуществляется по телефонным номерам, указанным в информационном сообщении. За период приема заявок ООО «Капитал Групп» осуществляло их прием.

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

В соответствии с частью 1 статьи 87 Закона 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 ч. 2 ст. 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.

По условиям государственного контракта от 03.02.2014 № 04к/3-2014, заключенного между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области и ООО «Капитал-Групп», заказчик (Территориальное управление Росимущества в Челябинской области) поручает, а исполнитель (ООО «Капитал-Групп») принимает на себя обязательства 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, а также конфискованного, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства по основаниям, предусмотренным законами и иными нормативными правовыми актами РФ, на территории Калининского района, Тракторозаводского района г. Челябинска и Челябинской области.

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.

1. Оценив довод подателя жалобы о бездействии ООО «Капитал-Групп» по организации приема телефонных звонков по номеру, указанному в извещениях о торгах, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно информационному объявлению, размещенному в газете «Южноуральская панорама» от 24.07.2014 № 109 (3311), а также информации, содержащейся в извещениях от 25.07.2014 о проведении торгов № 250714/2808139/05 и № 250714/2808139/06, размещенных на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), контактный номер телефона организатора торгов – 8(351)235-75-45.

Предоставление бланка договора о задатке, обеспечение ознакомления с формой заявки, иными сведениями о предмете торгов, прием заявок на участие в торгах осуществляется ООО «Капитал-групп» лишь по предварительной записи по указанному в извещении адресу по тел.: 8(351)235-75-45 путем подачи соответствующего списка на пропускной пункт.

Как следует из письменных пояснений Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области данное требование было предъявлено ООО «Капитал-групп» арендодателем помещения, в котором Общество осуществляет прием заявок, для предотвращения случаев хищения имущества.

Представленными в материалы по рассмотрению жалобы документами подтверждается факт подачи на участие в открытом аукционе № 250714/2808139/05 заявок гр. Зырянова А.Н. вх. 28.07.2014 14:15 № 285, гр. Жданова Е.Ю. вх. 31.07.2014 13:15 № 288, гр. Шаповаловой Ю.В. вх. 31.07.2014 15:15 № 294, гр. Яковлева К.В. вх. 31.07.2014 15:20 № 296, ООО «СНК» вх. 31.07.2014 15:35 № 298.

Представленными в материалы по рассмотрению жалобы документами подтверждается факт подачи на участие в открытом аукционе № 250714/2808139/06 заявок ООО «СНК» вх. 31.07.2014 15:40 № 297, гр. Никитиной Э.Б. вх. 01.08.2014 11:55 № 299, гр. Фоминой М.Г. вх. 31.07.2014 14:20 № 292, гр. Шаповаловой Ю.В. вх. 31.07.2014 15:10 № 293, ОАО Банк конверсии «Снежинский» вх. 31.07.2014 15:25 № 295, гр. Филиной Н.А. вх. 01.08.2014 12:50 № 300, гр. Жданова Е.Ю. вх. 31.07.2014 13:30 № 289, гр. Зырянова А.Н. вх. 28.07.2014 14:30 № 287.

Доказательством факта подачи на участие в открытых аукционах указанных заявок является также выписка из журнала приема заявок.

Учитывая, что прием заявок, выдача бланка договора залога, ознакомление с



формой заявки, иными сведениями о предмете торгов осуществляется лишь по предварительной записи по телефонному номеру, указанному в газете «Южноуральская панорама» и в уведомлениях, размещенных на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), принимая во внимание факт поступления в адрес ООО «Капитал-групп» для участия в аукционе № 250714/2808139/05 пяти заявок и для участия в аукционе № 250714/2808139/06 восьми заявок от физических и юридических лиц, Комиссия приходит к выводу о том, что указанный в извещениях телефонный номер в период приема заявок являлся действующим. Доказательств обратного не представлено.

Следовательно, ООО «Капитал-групп» обеспечило возможность подачи заявок для участия в рассматриваемых торгах их потенциальным участникам.

Таким образом, настоящий довод жалобы является необоснованным.

**2.** В соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В соответствии со статьей 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства регламентирован Главой X «Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание» Закона об ипотеке.

2.1. Согласно ч. 3 ст. 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.

В силу п. 2 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 № 66 (далее – Правила направления информации о торгах).

Согласно поручениям Территориального управления Росимущества в Челябинской области на реализацию арестованного имущества от 15.07.2014 № 07776 и № 07779 информацию о реализуемом имуществе необходимо разместить на сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), опубликовать информационное сообщение о проведении торгов в печатных средствах массовой информации (газета «Южноуральская панорама»).

Установленными фактическими обстоятельствами рассматриваемой ситуации (размещение объявления о проведении Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области в лице ООО «Капитал-групп» торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества в газете «Южноуральская панорама» от 24.07.2014 в № 109 (3311) и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) подтверждается соблюдение ООО «Капитал-групп» приведенных норм.

2.2. Согласно части 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 пункту 3 Правил направления информации о торгах, 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 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.

Из установленных в рамках рассмотрения жалобы обстоятельств следует, что ООО «Капитал-Групп», разместив 24.07.2014 информационное объявление о проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества должника, назначило дату его проведения на 06.08.2014. То есть информация о проведении аукциона была размещена за 10 дней до даты их проведения, что соответствует части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

Информация о проведении аукциона, опубликованная в газете «Южноуральская панорама» 24.07.2014, была размещена на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) на следующий день - 25.07.2014, что свидетельствует о соблюдении ООО «Капитал-Групп» сроков, указанных в пункте 3 Правил.

2.3. В соответствии со статьей 6 ГК РФ в случаях, когда отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

При невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости.

В настоящее время, на территории Челябинской области отсутствует нормативный правовой акт, регламентирующий порядок организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества.

Порядком организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозяйственного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденным 29 ноября 2001 года № 418, утвержденным распоряжением Российского фонда федерального имущества от 29.11.2001 № 418, общая продолжительность приема заявок должна быть не менее 15 дней.

На территории Свердловской области действует порядок организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества должников, переданного на реализацию в рамках исполнительного производства, утвержденный 19 сентября 2013 года № 285 приказом ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области, в соответствии с которым общая продолжительность приема заявок должна быть не менее 10 дней.

Согласно информационному объявлению, опубликованному в газете «Южноуральская панорама» от 24.07.2014 № 109 (3311), содержащейся в извещениях от 25.07.2014 о проведении торгов № 250714/2808139/05 и № 250714/2808139/06 прием заявок на участие в торгах осуществляется начиная с даты выхода настоящего объявления, с 10:00 до 15:00 местного времени до 04.08.2014 по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, д. 97 м.

То есть ООО «Капитал-групп» осуществляет прием документов не весь рабочий день, а лишь с 10-00 до 15-00 часов местного времени в период с 24.07.2014 по 04.08.2014.

Таким образом, срок приема заявок равен 12 дням, что, по мнению Комиссии, соответствует требованиям добросовестности, разумности и справедливости.

Между тем, заявки должны приниматься в течение всего рабочего дня, продолжительность которого регулируется трудовым законодательством, а не в течение пяти часов ежедневно.

Однако, установленный ООО «Капитал-групп» график приема заявок не создал препятствий для подачи заявок на его участие, что подтверждается фактом их поступления.

**3. Ч. 1 ст. 59 ГК РФ** определено, что реализация предмета ипотеки по соглашению сторон во внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество

осуществляется путем проведения открытого аукциона.

Продажа заложенного имущества на закрытом аукционе допускается только в случаях, предусмотренных федеральным законом (ч. 2 ст. 59 ГК РФ).

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену (п. 4 ст. 447 ГК РФ).

Системное толкование приведенных норм в их совокупности позволяет прийти к выводу о том, что публичные торги в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников, а также получения организатором торгов наибольшей цены за него, поэтому не установленное законодательством ограничение в доступе к торгам ущемляет права каждого желающего принять в них участие, права должника, интерес организатора торгов в привлечении максимального числа участников, а также публичные интересы.

В силу ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

3.1. Объявлением о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества заявителя установлено, что прием заявок на участие в торгах, получение бланка договора о задатке, ознакомление с формой заявки, иными сведениями о предмете торгов осуществляется по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, д. 97 м и возможно по предварительной записи по указанному телефону.

То есть единственно возможным способом подачи заявки для потенциальных участников публичных торгов является её подача нарочно по указанному в извещении адресу в согласованное время.

По мнению Комиссии, установление такого способа подачи заявок без предложения иных способов противоречит целям проведения открытого аукциона по продаже арестованного имущества и приводит или может привести к необоснованному ограничению количества его участников.

Возможность подачи заявки иным способом (отправление почтой либо подача в электронной форме) исключена ввиду возложения на потенциальных участников торгов со стороны его организатора обязанности получения формы заявки непосредственно в ООО «Капитал-групп» и отсутствия данной формы в публичном доступе.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Капитал-групп» по ограничению способов подачи заявок на участие в торгах признаков нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3.2. Из содержания объявления о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества заявителя следует, что ООО «Капитал-групп» на участников аукциона возложена обязанность по заключению договора о задатке до перечисления его суммы, проект которого необходимо получать нарочно по указанному в извещении адресу по предварительной телефонной записи.

Наряду с приведенной обязанностью в объявлении указано на то, что сумма задатка должна поступить на счет Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области не позднее 04.08.2014.

В случае непоступления суммы задатка в срок, указанный в извещении, от лица, подавшего заявку, такое лицо (заявитель) не имеет права на участие в торгах.

В составе заявки на участие в торгах должно быть представлено платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающего внесение претендентом задатка в счет обеспечения приобретаемого имущества, в соответствии с договором о задатке, заключенным с организатором торгов до перечисления денежных средств в порядке, предусмотренном ст. 428 Гражданского кодекса РФ

Согласно поручениям от 15.07.2014 № 07776 и № 07779 на реализацию арестованного имущества, выданным ООО «Капитал-групп» Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области, при реализации указанного имущества на торгах задатки от участников и денежные средства, вырученные от реализации имущества, необходимо перечислять по указанным реквизитам.

Согласно п. 4 ст. 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Пунктом 4 статьи 57 Закона об ипотеке установлено, что лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Таким образом, нормами действующего законодательства регламентирована лишь обязанность потенциального участника торгов вносить задаток, но не заключать договор о задатке, что продублировано в поручениях Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области от 15.07.2014 № 07776 и № 07779 на реализацию арестованного имущества.

Параграф 7 ГК РФ, в котором приведено понятие «задаток» и установлен порядок его оплаты, входит в Главу 23 ГК РФ «Обеспечение исполнения обязательств».

Согласно определению понятия «задаток», приведенному в п. 1 ст. 380 ГК РФ, последним признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в

письменной форме (п. 2 ст. 380 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 160 ГК РФ сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Двусторонние (многосторонние) сделки могут совершаться способами, установленными [пунктами 2 и 3 статьи 434](#) настоящего Кодекса.

Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и т.п.), и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований.

В силу п. 2 ст. 434 ГК РФ договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Таким образом, заключение договора является не единственной письменной формой совершения сделки или заключения соглашения.

Также Законом не установлено, что письменное соглашение о задатке должно заключаться именно в форме договора.

**Следовательно, достаточным доказательством факта соблюдения письменной формы соглашения о задатке будет являться платежное поручение о перечислении суммы задатка на счет, реквизиты которого должны быть указаны в извещении о проведении аукциона.**

Между тем, ООО «Капитал-групп» наряду с указанием на необходимость представления в составе заявки такого платежного поручения определяет, что участник аукциона обязан заключить договор о задатке в порядке ст. 428 ГК РФ.

Комиссия отмечает, что при формировании перечня документов, подлежащих представлению участниками торгов, организатор обязан руководствоваться действующим законодательством, принципами разумности и справедливости и исходить из целей реализации арестованного имущества на торгах и сроков их проведения, а также объективной необходимости их представления.

Принимая во внимание изложенное, с учетом действия императивной нормы лишь об обязанности участника внести задаток, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Капитал-групп» по установлению в извещениях о торгах № 250714/2808139/05 и № 250714/2808139/06 в качестве условия для участия в них заключения договора о задатке, что приводит либо может привести к ограничению количества участников торгов, созданию необоснованных преимуществ отдельным претендентам на участие в торгах в виде представления информации в приоритетном порядке, сокращения срока для подготовки заявки на участие в торгах и др., признаков нарушения части 1 статьи 17 Закона защите конкуренции.

Данная позиция Челябинского УФАС России подтверждена в судебной практике (Постановление ФАС Уральского округа от 30.09.2013 № Ф09-9536/13 по делу № А71-113/2013, в передаче которого в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора отказано).

Для реализации участником обязанности по внесению задатка извещение о торгах должно содержать реквизиты для его оплаты, что материалами жалобы не подтверждается и противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Поскольку арестованное имущество отозвано с реализации Постановлением судебного пристава-исполнителя Калининского РОСП г. Челябинска от 04.08.2014 и торги № 250714/2808139/05 и № 250714/2808139/06 отменены ООО «Капитал-групп», основания для выдачи Обществу предписания об устранении нарушений порядка организации проведения настоящих торгов отсутствуют.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу гр. <...> на действия (бездействие) ООО «Капитал-Групп» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества необоснованной.

Председатель Комиссии

Е.Г. Семенова

Члены Комиссии:

О.В. Конькова

Н.А. Аристархова

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