

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 05-124А
о назначении административного наказания

16 октября 2017 г.

г. Новосибирск

Заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирского УФАС России)- Камнева Наталья Петровна, рассмотрев протокол об административном правонарушении № 05-124А от 02.10.2017г. и материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «МИД» (ИНН/КПП 5407017600/540701001, ОГРН 1065407137080, ул. Октябрьская, 34, г. Новосибирск, 640007), в присутствии представителей ООО «МИД»- <.....>, <.....> (по доверенности),

УСТАНОВИЛ:

Решением комиссии Новосибирского УФАС России от 22.08.2017г. ООО «МИД» признано нарушившим порядок организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Антимонопольным органом установлено, что 19.07.2017г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> было опубликовано повторное извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества (№ извещения 290617/13795326/07).

Согласно вышеуказанному извещению, одним из лотов вышеуказанных торгов выступало следующее имущество: квартира, S= 43,8 кв.м., к/н 54:35:073320:1229 (обременения - залог).

В соответствии с указанным извещением, дата, время начала торгов (в части рассматриваемого лота: 02.08.2017г. Начальная цена лота- 1 428 000,00 руб., размер задатка - 71 400 руб.

Вышеуказанным извещением установлен следующий порядок проведения аукциона.

Торги начинаются с объявления минимальной начальной цены продажи объекта, которая повышается по мере выдвижения предложений в соответствии с шагом аукциона; выигравшим торги на аукционе (победителем торгов) признается лицо, предложившее наиболее высокую цену. Организатор торгов и победитель торгов подписывают протокол о результатах, в день проведения торгов на основании оформленного решения комиссии об определении победителя торгов.

Срок и порядок подписания протокола о результатах торгов и договора купли-продажи имущества установлен ст. 89 Закона «Об исполнительном производстве», ст. 57 Закона «Об ипотеке», ст. 350 ГК РФ. Обязательства по договору, заключенному на торгах должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом. Лицо, уклонившееся от подписания протокола, обязано возместить причиненные этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения.

В случае неуплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися, организатор торгов также вправе требовать возмещения причиненных ему убытков.

Торги проводятся в соответствии со статьями 447 – 449.1 ГК РФ, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ, ФЗ «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007г. № 229-ФЗ.

Согласно ч. 2 ст. 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - [449](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Согласно ст. 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами [статей 447 - 449](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства установлен ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом, согласно совокупному толкованию ч. 3 ст. 58 вышеуказанного Федерального закона, такой порядок распространяется и на повторные торги.

Если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день

проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора (ч. 6 ст. 448 ГК РФ).

Согласно ч. 6 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», 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. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 [статьи 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч. 8 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», 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 сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, исходя из совокупного толкования общих (Гражданский кодекс) и специальных (Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») норм права следует, что победитель и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов.

Соглашение, имеющее силу договора (договор-купли продажи) заключается между вышеуказанными лицами в течение пяти дней с момента внесения покупной цены победителем.

Составление каких-либо иных договоров/протоколов указанными нормами права не предусмотрено.

Новосибирским УФАС России установлено, что 02.08.2017г. ООО «МИД» было составлено два протокола о результатах публичных торгов по продаже арестованного имущества (Протокол № 2 и Протокол № 3).

Вышеуказанные протоколы имеют идентичное название (протокол о результатах публичных торгов по продаже арестованного имущества) и отличные порядковые номера.

При этом, содержание названных протоколов отличается друг от друга в полном объеме. Так, протокол о результатах публичных торгов по продаже арестованного имущества № 2 от 02.08.2017г. действительно отражает подведение итогов рассматриваемых торгов (состав участников, представленные участниками ценовые предложения, определение победителя торгов и иное).

Протокол о результатах публичных торгов по продаже арестованного имущества № 3 от 02.08.2017г. по своей сути не отражает ход проведения торгов, а его содержание указывает на признаки гражданско-правового договора (предмет, стоимость, порядок оплаты ответственность сторон и т.д.). Комиссией Новосибирского УФАС России не установлена возможность заключения такого договора (составления протокола) в ходе проведения торгов.

Указанный протокол (договор) не является договором купли-продажи, который заключается между победителем и ООО «МИД». Такой договор был заключен 07.08.2017г. между С.Н. Петровым и ООО «МИД» и является самостоятельным актом.

В соответствии с п. 6.4 Протокола № 3 от 02.08.2017г. вышеуказанного протокола, Покупатель обязан выплатить Организатору торгов вознаграждение в размере 6 % от итоговой суммы (общей стоимости имущества), определенной по итогам торгов, а именно сумму в размере 86 536, 80 (восемьдесят шесть тысяч пятьсот тридцать шесть рубль 80 копеек) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания с Победителем торгов (Покупателем) настоящего Протокола № 3 о результатах публичных торгов по продаже арестованного имущества путем перечисления денежных средств на расчетный счет Организатора торгов, указанный в разделе 8 настоящего Протокола.

Давая оценку вышеуказанным обстоятельствам, Комиссия Новосибирского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно ч. 3 ст. 448 ГК РФ, условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с ч. 8 ст. 448 ГК РФ, условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Условие об обязательной выплате вознаграждения организатору торгов (в каком-либо размере) за счет средств покупателя не установлено ни извещением о проведении торгов, ни нормативно-правовыми актами.

Комиссия Новосибирского УФАС России пришла к выводам о том, что включение в протокол № 3 от 02.08.2017г. условия о обязательной выплате победителем торгов денежных средств организатору торгов в размере 86 536, 80 руб. влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Так, добросовестный победитель торгов, предложивший максимально возможную для него цену за имущество, являющееся предметом торгов, может и не обладать дополнительной суммой в размере 6% от итоговой суммы реализуемого имущества, так как данное условия не закреплено ни в нормах права, ни в извещении о проведении торгов, ни порядком проведения торгов.

В соответствии с ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ, нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 настоящей статьи и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 настоящего Кодекса, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей. ООО «МИД» является юридическим лицом.

ООО «МИД», необоснованно включив в протокол № 3 от 02.08.2017г. условие о обязательной выплате победителем торгов денежных средств организатору торгов в размере 86 536, 80 руб. нарушило ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ

Место совершения административного правонарушения – г. Новосибирск.

Время совершения административного правонарушения – 02.08.2017 года

При составлении протокола об административном правонарушении представитель ООО «МИД» (<...>, по доверенности) представила следующие пояснения.

В соответствии с п. 6 ст. 448 ГК РФ лица выигравшие торги подписывают с организатором торгов протокол о результатах торгов. Протокол № 2 не подписывается победителем торгов, не содержит в себе необходимые условия, предусмотренные статьями 554, 556, 558 ГК РФ, регулирующие сделки с имуществом.

Протокол № 3 подписывается победителем торгов и соответствует требованиям, предъявляемым к сделкам с недвижимостью. ООО «МИД» не нарушило положения ч. 10, ст. 7.32.4 КоАП РФ, так как полностью соблюдало требования к процедуре и порядку проведения торгов.

Торги организовывались в соответствии со ст. 448 ГК РФ, ст. 57 ФЗ «Об ипотеке». Включение в условие протокола условия о выплате победителем торгов не является нарушением, поскольку ни один нормативно-правовой акт, регулирующий проведение торгов на реализацию имущества не содержит прямого запрета. Таким образом в действиях ООО «МИД» отсутствует состав административного правонарушения.

Вышеуказанные доводы не принимаются по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ, нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 настоящей статьи и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 настоящего Кодекса, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от трех тысяч до десяти тысяч рублей.

Факт нарушения установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов установлен Решением комиссии Новосибирского УФАС России от 22.08.2017г. ООО «МИД» признано нарушившим порядок организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Доводы ООО «МИД» направлены на переоценку решения Комиссии Новосибирского УФАС России от 22.08.2017г. ООО «МИД» признано нарушившим порядок организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Вышеуказанное решение на момент рассмотрения настоящего дела вступило в законную силу, в судебном порядке не отменено. В процессе рассмотрения дела об административном правонарушении пересмотр ранее комиссионно принятого решения антимонопольного органа не предусмотрен ни КоАП РФ, ни порядком рассмотрения жалоб, поданных в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, согласно п. 3 ст. 448 ГК РФ, условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Следовательно, включение в протокол, имеющий силу договора, условия, не предусмотренного извещением о торгах, недопустимо.

Таким образом, обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении, отсутствуют.

Обстоятельства, смягчающие или отягчающие административную ответственность не установлены.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «МИД» является микропредприятием (выписка из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства № ЮЭ9965-2173868 от 10.10.2017г.). Таким образом, ООО «МИД» относится к категории лиц малого и среднего предпринимательства.

Согласно ч. 1 ст. 4.1.1 КоАП РФ, являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 3.4 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

Руководствуясь ч. 10 ст. 7.32.4, ст. 23.48, ч. 1 ст. 29.9, ч. 1 ст. 4.1.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать юридическое лицо – общество с ограниченной ответственностью «МИД» нарушившим ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.
2. Назначить юридическому лицу – обществу с ограниченной ответственностью «МИД», административное наказание в виде административного штрафа в виде предупреждения.

Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в соответствии со статьями 30.1–30.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления.

В силу ст. 29.11 КоАП РФ Постановление по делу об административном правонарушении объявляется немедленно по окончании рассмотрения дела.