

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России <...>, специалиста 1 разряда отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...>, специалиста 1 разряда отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...> (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия общества с ограниченной ответственностью «Арго» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по реализации недвижимого арестованного заложенного имущества (повторные торги) (лот 2РА№5П-2020/11-2А от 24.01.2020г.; лот № 5, извещение № 080420/37219098/05, <https://torgi.gov.ru>) (далее – Торги),

в присутствии представителей: от ООО «Арго» – <...> (доверенность); от Заявителя – <...> (паспорт),

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

УСТАНОВИЛА:

12.05.2020г. в Самарское УФАС России поступила жалоба <...> на действия ООО «Арго» при проведении Торгов.

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

Согласно доводам жалобы, ООО «Арго» допущены нарушения порядка определения победителя при проведении процедуры Торгов.

01.06.2020г. Заявителем представлены дополнения к жалобе, подтверждающие обоснованность доводов.

Заявитель считает, что действия Организатора торгов являются неправомерными и содержат в себе признаки нарушения действующего законодательства.

ООО «Арго» просило отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность своих действий при проведении Торгов. Представило документы и сведения согласно уведомлению Самарского УФАС России №

6497/7 от 14.05.2020г.

29.05.2020г. Организатором торгов направлены дополнительные пояснения по жалобе <...>.

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

09.04.2020г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов размещено извещение о проведении открытого аукциона по реализации недвижимого арестованного заложенного имущества.

Предметом лота № 5 извещения является квартира, жилое помещение (собственники: Позднякова С.Н., Поздняков С.Ю.; кадастровый №: 63:09:0101176:7652; площадь: 43,7 кв. м.; этаж: 4; адрес: Самарская область, город Тольятти, Автозаводский район, бульвар Королева, дом 4, квартира 85), повторные торги, по поручению ТУ Росимущества в Самарской области 2020/11-2А от 24.01.2020г., уведомление Авт № 1-000003 от 13.01.2020г.

Начальная цена: 1 063 520,00 руб.

Размер задатка: 53 176,00 руб.

Шаг аукциона: 10 635,00 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон 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.

ООО «Арго» (Самарская область, город Тольятти, бульвар Ленина, дом 18, квартира 98; ОГРН 1196313061999) осуществляет реализацию арестованного имущества на основании Государственного контракта № 2РА от 07.10.2019г. (далее – Государственный контракт), заключенного с ТУ Росимущества в Самарской области.

Из части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве следует, что порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Действия по реализации имущества должников осуществляются в порядке, сроки и в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством и требованиями Государственного контракта.

При реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, ООО «Арго» действует от своего имени, самостоятельно осуществляя функции по реализации такого имущества.

Так, во исполнение норм законодательства, все сведения, предусмотренные нормативно-правовыми актами, касающиеся реализации рассматриваемого арестованного имущества в рамках Государственного контракта, опубликованы в газете «Волжская коммуна» № 55 (30839) от 08.04.2020г., находятся в свободном доступе на официальном сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru>, на сайте ООО «Арго» – <http://argocompany.ulcraft.com>, а также на сайте электронной торговой площадки ООО «ВЭТП»: <https://арест.вэп.рф>.

Протоколом № 1830-ОАЗФ/1/1 от 27.04.2020г. определения участников открытых торгов определено, что по лоту 2РА№5П-2020/11-2А от 24.01.2020г. поступило восемь заявок, в том числе заявка <...>. Все заявки допущены до участия в Торгах.

Протоколом № 1830-ОАЗФ/2/1 от 29.04.2020г. о результатах проведения открытых торгов определено, что цена, предложенная победителем (ООО «Сервис-Коттедж»), по результатам Торгов составила 1 227 000,00 руб. Участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене 1 226 500,00 руб. признан <...>. Цена предложения, заявленная <...>, составила 1 159 235,00 руб.

06.05.2020г. с победителем Торгов заключен договор купли-продажи.

Согласно пункту 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с пунктом 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого

имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Целью реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, является получение максимальной суммы от реализации такого имущества для максимального удовлетворения требований взыскателя и максимального уменьшения задолженности самого должника при исполнительном производстве.

Государственным контрактом поручено ООО «Арго» осуществлять продажу арестованных объектов недвижимости (здания, сооружения, апартаменты, квартиры, а также прав требования по договору участия в долевом строительстве) на торгах в электронной форме. Порядок организации и проведения торгов в электронной форме обеспечивается аналогично порядку, установленному для традиционной формы торгов. Непосредственно процедура проведения торгов, а также общий порядок взаимодействия оператора электронной торговой площадки и организатора торгов отражается в регламенте работы электронной торговой площадки (ЭТП).

Самарским УФАС России установлено и подтверждается материалами жалобы, что Торги на площадке ООО «ВЭТП» проводились в форме открытого аукциона с закрытой формой подачи ценовых предложений.

Согласно пункту 9.3.3 Регламента площадки ООО «ВЭТП» (секция «Продажа арестованного имущества») (далее – Регламент) в случае использования закрытой формы представления предложений о цене, такое предложение подается одновременно с заявкой на участие в торгах.

В случае использования закрытой формы представления предложений о цене предложения о цене направляются Организатору на рассмотрение в день и время подведения итогов торгов (пункт 9.3.4 Регламента).

В силу пункта 9.3.5 Регламента победителем торгов при закрытой форме представления предложений о цене признается участник торгов, предложивший максимальную цену. В случае если была предложена максимальная цена, равная цене, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, победителем торгов признается участник, чье предложение о цене, поступило ранее других предложений».

Таким образом, учитывая Регламент площадки, участник Торгов может подать любое ценовое предложение. Величина ценового предложения не ограничивается ни шагом аукциона, ни какими-либо другими условиями. Все предложения о цене, сделанные участниками Торгов, соответствуют Регламенту.

<...> не был ограничен в праве предложить цену реализации арестованного имущества выше, чем предложенная победителем Торгов.

В соответствии с опубликованным извещением о проведении Торгов и пунктом 1.6.6 Государственного контракта лица не допускаются к Торгам исключительно в случае:

- задаток не поступил на расчетный счет ТУ Росимущества в Самарской области в срок и размере, указанном в извещении о проведении торгов (в случае ареста денежных средств, перечисленных в качестве задатка на счет Исполнителя, задаток считается не оплаченным). Документом, подтверждающим поступление задатка на расчетный счет ТУ Росимущества в Самарской области, является выписка со счета ТУ Росимущества в Самарской области;
- заявка подана по истечении срока приема заявок, указанного в извещении;
- представлены не все документы, указанные в извещении.

Отказ в допуске к Торгам по иным основаниям не допускается и является нарушением существенных условий Государственного контракта и основанием для применения мер ответственности, предусмотренных настоящим контрактом и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

Основания для отказа в допуске на участие в Торгах лицу, предложившему цену реализации арестованного имущества, не кратную шагу аукциона, отсутствуют, что опровергает доводы Заявителя.

Понятие «шаг аукциона» для продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на торгах не предусмотрено действующим законодательством. Данное понятие содержится в Государственном контракте.

В соответствии с Государственным контрактом ООО «Арго» при проведении торгов в электронной форме в извещении о проведении торгов должно указать сведения о величине шага торгов. Во исполнение данного требования Государственного контракта Организатором торгов в извещении указан шаг аукциона – 10 635,00 руб.

Вместе с тем, в соответствии с Регламентом ООО «ВЭТП», указанное требование является противоречащим выбранной форме проведения торгов – открытый аукцион с закрытой формой подачи ценовых предложений.

Как следует из представленных Организатором торгов пояснений, величина шага Торгов не установлена Государственным контрактом и носит рекомендательный характер для участников Торгов. ООО «Арго» при согласовании с ТУ Росимущества в Самарской области и опубликовании извещения о проведении Торгов исполнены требования Государственного контракта. Требование об указании шага Торгов носит обязательный характер лишь для исполнителя по Государственному контракту и не

является порядком проведения Торгов, существенное нарушение которого может привести к признанию Торгов недействительными.

На основании изложенного, комиссией ООО «Арго», руководствуясь пунктом 4 статьи 447 ГК РФ, правомерно принято решение о признании победителем Торгов ООО «Сервис-Коттедж», предложившим наиболее высокую цену реализации арестованного имущества 1 227 000,00 руб., не кратную шагу аукциона.

При указанных обстоятельствах в обжалуемых действиях ООО «Арго» не установлено нарушения порядка, установленного действующим законодательством, при организации и проведении открытого аукциона по реализации недвижимого арестованного заложенного имущества (повторные торги) (лот 2РА№5П-2020/11-2А от 24.01.2020г.; лот № 5, извещение № 080420/37219098/05, <https://torgi.gov.ru>).

Заявителем иных доказательств неправомерности действий ООО «Арго» при проведении Торгов на рассмотрении жалобы не представлено.

Доводы, указанные в жалобе <...>, признаются Комиссией Самарского УФАС России необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной