

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 26-07/18.1/2014

«28» марта 2014 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:	Козловой А.А.	- руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Пазуха З.В.	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу ООО «Град-М» (далее - Заявитель) на неправомерные действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее - ТУ Росимущества), ООО «Лира»,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО «Град-М» на неправомерные действия ТУ Росимущества, ООО «Лира», выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов по реализации арестованного имущества, а именно нежилого помещения № 15 общей площадью 3189,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 11.

В жалобе ООО «Град-М» указывает, что Потсановлением Восемнадцатого арбитражного суда от 30.04.2019 по делу № А76-113/2008 обращено взыскание на заложенное имущество, принадлежащее ООО «Град-М» - нежилое помещения № 15 общей площадью 3189,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 11, установив начальную стоимость имущества в размере 202 097 000 рублей. На основании указанного постановления был издан исполнительный лист и возбуждено исполнительное производство. В последующем, судебным приставом-исполнителем имущество было передано в ТУ Росимущества для реализации.

Заявитель считает, что рассматриваемое имущество принято ТУ Росимущества для реализации на торгах неправомерно, поскольку право собственности на данное имущество за обществом не зарегистрировано. Согласно выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним ООО «Град-М» принадлежат следующие объекты: 1) нежилое помещение (офисы, бар), кадастровый

номер <...> :36:0515006:2911, площадью 2269,2 кв. м, расположенное по адресу г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 11; 2) нежилое помещение № 14, кадастровый номер <...> :36:0515006:2912, площадью 439,2 кв. м, расположенное по адресу г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 11.

По мнению Заявителя, ТУ Росимущества не должно было принимать на торги такой объект недвижимости, так как распоряжение им невозможно без проведения государственной регистрации права на объект. Судебный пристав-исполнитель должен был подготовить к торгам недвижимое имущество в соответствии со статьей 66 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) и частью 2 статьи 551 ГК РФ.

Заявитель отмечает, что должнику не представлен акт приема-передачи имущества на реализацию, и он (его представители) не приглашались для осмотра помещений

Кроме того, Заявитель указывает, что ТУ Росимущества нарушена статья 448 ГК РФ, поскольку ООО «Град-М» не нашло в источниках и ресурсах открытой публикации о проведении торгов.

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

В соответствии со статьей 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация имущества должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок с момента 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, постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432).

В соответствии со статьей 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «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 (организатор торгов).

ООО «Лира» является организатором торгов арестованного имущества в соответствии с договором от 09.01.2013 № 2-арест на оказание услуг по выполнению поручений по реализации имущества, заключенному с ТУ Росимущества.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «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 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии со статьей 448 ГК РФ, а также пунктом 5.1 Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденного 29 ноября 2001 года № 418 распоряжением Российского фонда федерального имущества (далее — Распоряжение), извещение о проведении торгов (далее - извещение) должно быть опубликовано организатором торгов не менее чем за 30 дней до объявленной даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации извещения.

В соответствии с пунктом 6.1. Распоряжения организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах в установленный извещением срок. Общая продолжительность приема заявок должна быть не менее 15 дней.

1. Материалами дела установлено, что ООО «Лира» 13.07.2013 опубликовало в газете «Южноуральская панорама» от 13 июля 2013 года № 104(3103), а также на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещение от 15.07.2013 № 150713/2790621/15 о продаже имущества (нежилое здание — комплекс электроснабжения завода: ЦРП, общей площадью 67,3 кв.м, кадастровый номер <...> :36:00 00 00:032759:1000/Ш, расположена по адресу: г. Челябинск, ул. Хлебозаводская д. 3). ООО «Лира» назначило торги на 13 августа 2013 года, что ранее 30 дней с момента опубликования извещения от 15.07.2013 № 150713/2790621/15 на официальном сайте www.torgi.gov.ru и противоречит статье 448 ГК РФ.

2. Согласно извещению о проведении торгов от 15.07.2013 № 150713/2790621/15 дата начала подачи заявок на участие в открытом аукционе — 15.07.2013, дата окончания подачи заявок — 25.07.2013.

При этом ООО «Лира» ведет прием документов не весь рабочий день, а только с 09.00 до 11.00 часов местного времени по всем проводимым торгам.

Учитывая, что срок подачи заявок исчисляется в днях (не менее 15 дней), а режим работы организации (организатора торгов) регулируется Трудовым кодексом РФ, то заявки должны приниматься в течение всего рабочего дня ООО «Лира». Установление двухчасового периода приема заявок в день существенно ограничивает возможности потенциальных покупателей принять участие в торгах, препятствуя реализации цели выставления имущества на публичную продажу, что подтверждается материалами данной жалобы, а также жалобы Межераулис Юлии Александровны.

3. В соответствии с извещением, опубликованным в газете «Южноуральская панорама» от 13 июля 2013 года № 104(3103): «Прием заявок на участие в торгах осуществляется с 09.00 до 11.00 часов местного времени с даты выхода настоящего извещения пункты по 19.07.2013г. п. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 по 25.07.2013г. п. 14, по адресу: г. Челябинск, ул. ул. 3-го Интернационала, д. 119, оф. 33 по предварительной записи по телефону 8 (351) 777-21-46». Так исходя из буквального трактования указанной в извещении информации можно сделать вывод о том, что по пункту 14 торгов прием заявок на участие в торгах ведется без ограничения по времени. В извещении, опубликованном на сайте www.torgi.gov.ru (<http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?Id=3731114&tab=1&Id=3731151>), вообще отсутствует информация о том, что прием заявок на участие в открытом аукционе ограничен по времени.

Таким образом, в извещении, опубликованном в печатном издании и в сети интернет, присутствуют серьезные разночтения.

Также в извещении отсутствуют разъяснения о том, что предварительная запись осуществляется не на подачу заявки (как это указано в извещении), а для заключения договора задатка, далее следует оплатить задаток и только потом, в порядке живой очереди, с 9-00 до 11-00 подать заявку.

Дополнительно необходимо отметить, что текст извещения, опубликованный в газете «Южноуральская панорама» от 13 июля 2013 года № 104(3103), опубликован не в полном объеме (отсутствует информация о перечне документов для подачи заявки, реквизиты счета для перечисления задатка, порядок проведения торгов, сроки оплаты приобретаемого имущества и д.р.), полная информация размещена только на сайте www.torgi.gov.ru.

В совокупности все перечисленные обстоятельства не дают ясной и однозначной информации лицам, намеренным участвовать в торгах, о том, до какого дня производится прием заявок, в какие именно часы происходит прием заявок, и для чего именно необходима предварительная запись по телефону, затрудняет подачу заявок для лиц, намеренных участвовать в торгах, правильно распределить время для подачи заявки на участие. Отсутствие таких сведений в информации о проведении торгов лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, препятствуя реализации цели выставления имущества на публичную продажу.

Таким образом, организатором торгов нарушены требования части 2 статьи 448 ГК РФ, в соответствии с которой, извещение должно содержать во всяком случае **сведения** о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе **об оформлении участия в торгах**, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

4. Не может быть принят Комиссией довод ООО «Лира» о том, что заявитель обоснованно не был допущен к торгам ввиду того, что заявка, поданная заявителем, была принята ООО «Лира» по истечении времени, предусмотренного для принятия заявок.

Согласно пояснениям ООО «Лира» прием заявок ведется в порядке живой очереди, с 9-00 до 11-00. Заявка заявителя принята ООО «Лира» в 11-40, что подтверждается выкопировкой из журнала ООО «Лира», а также копией заявки, предоставленной заявителем.

Согласно извещению от 15.07.2013 № 150713/2790621/15, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, право на участие в аукционе имеет лицо, оплатившее задаток, сдавшее с соблюдением всех требований настоящего извещения заявку, и заявка которого принята и зарегистрирована в журнале регистрации заявок на торги и допущенное к участию в торгах решением комиссии по проведению торгов.

Представитель заявителя оплатил задаток, сдал с соблюдением всех требований извещения заявку, что подтверждается копией заявки, заявка принята и зарегистрирована в журнале регистрации заявок на торги, что подтверждается выкопировкой из соответствующего журнала ООО «Лира».

Документ, подтверждающий, что поданная заявка не соответствует требованиям, предъявляемым к заявкам на участие в торгах, заявителю не вручалось, тогда как в соответствии с извещением заявки, поданные с нарушением требований настоящего извещения, не рассматриваются и возвращаются заявителю заказным письмом не позднее следующего дня после поступления заявки с отметкой на описи (копии) причин возврата.

13.08.2013 в 9-28 представителю ОАО АКБ «Челиндбанк» организатором торгов ООО «Лира» в лице его директора было вручено уведомление о том, что ОАО АКБ «Челиндбанк» не допущен к участию в торгах без указания причин.

Так, в отсутствие указанных документов заявка, поданная заявителем, считается допущенной к торгам, следовательно, ОАО АКБ «Челиндбанк» было необоснованно не допущено к участию в открытом аукционе.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок) запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе, нарушению порядка определения победителя торгов.

Согласно информационному письму Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного статьей 448 ГК РФ 30-ти дневного срока, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации имущества.

Допущенные организатором торгов нарушения: сокращенный срок приема заявок, отсутствие в извещении полной и достоверной информации о порядке оформления участия в торгах, необоснованный отказ заявителю в участии в аукционе при наличии зарегистрированной заявки, привели к тому, что в торгах приняли участие только два покупателя. Указанное обстоятельство непосредственно затрагивает интересы должника, заинтересованного в продаже имущества за наиболее высокую цену, выявленную в ходе представления конкурирующих заявок.

Таким образом, действия ООО «Лира», выразившиеся в нарушении установленной пунктом 6.1 Распоряжения продолжительности приема заявок; установленных статьей 448 ГК РФ сроков опубликования извещения о проведении торгов; в неуказании в извещении полной и достоверной информации о порядке оформления участия в торгах; необоснованном недопуске ОАО АКБ «Челиндбанк» к участию в торгах, нарушают часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Нарушение указанных требований к процедуре торгов, по мнению Комиссии, является обстоятельством, достаточным для аннулирования торгов для обеспечения конкуренции покупателей и получения наибольшей цены за продаваемое имущество.

Согласно статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор,

подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

На момент принятия решения по настоящему делу организатор торгов сообщил об отсутствии государственной регистрации договора (протокола заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества), заключенного по результатам проведенного ООО «Ли́ра» открытого аукциона. Таким образом, указанный договор считается незаключенным.

В соответствии с пунктом 11 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» не допускается заключение договора по результатам торгов ранее, чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет», ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

Более того, согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного названной нормой, является ничтожным.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

С учетом изложенного выше, Комиссия считает необходимым аннулировать торги, и выдать ООО «Ли́ра» предписание о внесении изменений в извещение о проведении торгов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ОАО АКБ «Челиндбанк» на действия ООО «Лира» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение от 15.07.2013 № 150713/2790621/15) обоснованной.

2. Признать в действиях ООО «Лира», выразившихся в нарушении установленной пунктом 6.1 Распоряжения продолжительности приема заявок; установленных статьей 448 ГК РФ сроков опубликования извещения о проведении торгов; в неуказании в извещении полной и достоверной информации о порядке оформления участия в торгах; необоснованном недопуске ОАО АКБ «Челиндбанк» к участию в торгах, нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать ООО «Лира» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого аукциона по продаже недвижимого имущества (нежилое здание — комплекс электроснабжения завода: ЦРП, общей площадью 67,3 кв.м, кадастровый номер <...> :36:00 00 00:032759:1000/Ш, расположена по адресу: г. Челябинск, ул. Хлебозаводская д. 3):

- аннулировать торги в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение от 15.07.2013 № 150713/2790621/15), размещенного на сайте www.torgi.gov.ru, предмет торгов: арестованное имущество - нежилое здание - комплекс электроснабжения завода: ЦРП, общей площадью 67,3 кв.м, кадастровый номер <...> :36:00 00 00:00:032759:1000/Ш, расположена по адресу: г. Челябинск, ул. Хлебозаводская, д. 3 (нежилое).

- внести изменения в извещение по продаже арестованного имущества - нежилого здания - комплекса электроснабжения завода: ЦРП, общей площадью 67,3 кв.м, кадастровый номер <...> :36:00 00 00:00:032759:1000/Ш, расположена по адресу: г. Челябинск, ул. Хлебозаводская, д. 3 (нежилое).

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