

1.

РЕШЕНИЕ

2.

по жалобе № 49-04-18.1/2014

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 31 июля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 01 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

Козлова А.А. - Руководитель Челябинского УФАС России;
Комиссии:

Члены
Комиссии: Тараскина А.И. - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;

Аристархова Н.А. - специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России,

рассмотрев **жалобу № 49-04-18.1/14** на действия (бездействие) ООО «Лира», в присутствии:

- представителя заявителя;
- представителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области;

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба гр.<...>(далее – заявитель, должник) на действия (бездействие) ООО «Лира», выразившиеся в нарушении процедуры проведения открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02), размещенного на сайте www.torgi.gov.ru, предмет торгов: арестованное имущество - жилое помещение – 4-комнатная квартира: общей площадью 112,4 кв.м, кадастровый номер <...> :36:0203003:22, расположена по адресу: г. Челябинск, ул. Ржевская, д. 35, кв. 55 (далее – квартира, имущество).

ООО «Лира» является организатором торгов арестованного имущества в

соответствии с государственным контрактом от 03.02.2014 № 04к/2-2014, заключенным с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее - ТУ Росимущества).

3. 28.02.2014 судебным приставом-исполнителем Межрайонного специализированного отдела судебных приставов по особо важным исполнительным производствам (далее - МСОСП по ОВИП) вынесено постановление № 74/21-27-3428 о передаче арестованного имущества на торги.
4. Уведомление о готовности к реализации арестованного имущества от 27.03.2014 № 327 поступило в Территориальное управление УФССП по Челябинской области 01.04.2014.

Поручением ТУ Росимущества от 18.04.2014 № 04453 арестованное имущество заявителя передано на реализацию специализированной (поверенной) организации ООО «Лира».

Протоколом от 02.06.2014 ООО «Лира» признало первоначальные торги по реализации арестованного имущества должника несостоявшимися по причине отсутствия заявок участников на участие в торгах.

ООО «Лира» на основании исполнительного листа от 04.07.2012 № ВС 025567730, выданного Тракторозаводским районным судом города Челябинска, а также постановления судебного пристава исполнителя МСОСП по ОВИП от 28.02.2014 опубликовало в газете «Южноуральская панорама» от 05 июня 2014 года № 81(3283), а также на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02 о продаже квартиры.

Согласно извещению о проведении торгов от 05.06.2014 № 050614/2790621/02 дата начала подачи заявок на участие в открытом аукционе — 05.06.2014, дата окончания подачи заявок — 16.06.2014 **«Заключение договоров о задатке и прием заявок на участие в торгах осуществляется по рабочим дням с 09.00 до 11.00 часов местного времени с даты выхода настоящего извещения по 16.06.2014г. по адресу: г. Челябинск, ул. ул. 3-го Интернационала, д. 119, оф. 33, по предварительной записи по телефону 8 (351) 777-21-46».** Дата и время проведения аукциона: 18.06.2014 в 10:00.

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 указанных документов:
- платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее 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;
- опись предоставленных документов, подписанную претендентом или его уполномоченным представителем, в двух экземплярах, один из которых с указанием

времени (часы, минуты) приема заявки, удостоверенный подписью организатора торгов, возвращается претенденту;

- надлежащим образом оформленную доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается представителем претендента;

- нотариально заверенные копии свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации;

- надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления претендента на приобретение указанного имущества, в случае если это предусмотрено учредительными документами претендента;

- копию бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату (с отметкой о предоставлении в налоговый орган);

- выписку из единого государственного реестра юридических лиц;

- нотариально заверенную копию паспорта (документа, удостоверяющего личность) для физических лиц;

- документы, подтверждающие легальность (законность) происхождения денежных средств заявителя, используемых для участия в аукционе.

Одно лицо имеет право подать только одну заявку. Заявки, поданные после окончания срока приема заявок, или не подписанные, не рассматриваются. 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. Такие заявки считаются не поданными.

Сумма задатка должна поступить на счет Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области не позднее 16.06.2014. В случае не поступления суммы задатка в срок, указанный в извещении, от лица, подавшего заявку, такое лицо (заявитель) не имеет право на участие в торгах.

Организатор торгов вправе отменить аукцион в любое время до момента подведения комиссией итогов приема заявок (определения участников торгов).

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.

Победителем торгов признается лицо, предложившее в ходе аукциона наибольшую цену, который в тот же день подписывает протокол о результатах аукциона, имеющий силу договора.

16.06.2014 в 10.00 заявитель прибыл по адресу, указанному в публикации: г.

Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 119, оф. 33, к организатору торгов ООО «Ли́ра» для заключения договора о задатке и получения формы заявки для участия в торгах. Однако по указанному адресу никого не обнаружил, по телефону 777-21-46, указанному в извещении о проведении торгов по продаже арестованного имущества (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02), размещенного на сайте www.torgi.gov.ru никто не ответил.

Согласно протоколу окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества от 17.06.2014, составленного ООО «Ли́ра», для участия в торгах по продаже квартиры по состоянию на 16.06.2014 на 16 часов 00 минут принято две заявки на участие в открытом аукционе.

Согласно протоколу заседания комиссии по определению победителя торгов по продаже арестованного имущества от 18.06.2014, составленного ООО «Ли́ра», победителем аукциона по продаже квартиры признан <...>, заявка от которого поступила в ООО «Ли́ра» 11.06.2014 в 11 часов 35 минут.

24.07.2014 заявитель обратился с жалобой вх. № 11325 в Челябинское УФАС России на действия ООО «Ли́ра», выразившиеся в нарушении процедуры проведения открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02), размещенного на сайте www.torgi.gov.ru:

1) Заявитель считает, что ООО «Ли́ра» не соблюден срок размещения извещения до даты проведения торгов, который предусмотрен в статье 448 ГК РФ и должен составлять не менее 30 (тридцати) дней;

2) В извещении от 05.06.2014 № 050614/2790621/02 отсутствуют обязательные сведения о времени и месте проведения торгов, предусмотренные статьей 448 ГК РФ;

3) На сайте www.torgi.gov.ru невозможно найти извещение о проведении торгов по продаже арестованного имущества - квартиры по критерию поиска: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Ржевская, что существенно ограничивает круг потенциальных участников торгов. Поиск на сайте www.torgi.gov.ru осуществляется лишь при обладании информацией о точном номере извещения;

4) В нарушение статьи 92 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» ООО «Ли́ра» разместило извещение о проведении торгов ранее 10 дней после объявления первых торгов несостоявшимися.

5) Заявитель не смог принять участие в торгах по продаже арестованного имущества - квартиры, также считает, что действиями ООО «Ли́ра» при проведении торгов существенно ограничена возможность потенциальных участников для участия в торгах.

Права и законные интересы заявителя нарушены как должника, поскольку квартира реализована по заниженной стоимости.

ООО «Ли́ра» письмом от 29.07.2014 вх. № 11593 пояснило следующее.

Порядок и сроки проведения торгов по продаже имущества должника проведены с соблюдением положений Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В торгах приняли участие два гражданина, следовательно доступ к участию в торгах был обеспечен, права участников не ущемлены.

ООО «Ли́ра» представило в Челябинское УФАС России документы, подтверждающие определение победителя торгов по продаже квартиры – протокол от 18.06.2014, акт приёма-передачи имущества к протоколу о результатах торгов по продаже арестованного имущества от 18.06.2014.

Информацию о том, зарегистрировано ли право собственности на квартиру победителем торгов, ООО «Ли́ра» не представило.

ТУ Росимущества письмом от 30.07.2014 № 08357 представило пояснения по жалобе.

ООО «Ли́ра» является организатором торгов арестованного имущества в соответствии с государственным контрактом от 03.02.2014 № 04к/2-2014, заключенным с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее - ТУ Росимущества).

28.02.2014 судебным приставом-исполнителем МСОСП по ОВИП вынесено постановление № 74/21-27-3428 о передаче арестованного имущества на торги в отношении.

Уведомление о готовности к реализации арестованного имущества от 27.03.2014 № 327 поступило в Территориальное управление УФССП по Челябинской области 01.04.2014.

Поручением ТУ Росимущества от 18.04.2014 № 04453 арестованное имущество передано на реализацию специализированной (поверенной) организации ООО «Ли́ра».

Протоколом от 02.06.2014 ООО «Ли́ра» признало первоначальные торги по реализации арестованного имущества заявителя несостоявшимися по причине отсутствия заявок участников на участие в торгах.

ООО «Ли́ра» опубликовало в газете «Южноуральская панорама» от 05 июня 2014 года № 81(3283), а также на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02 о продаже имущества заявителя на основании исполнительного листа от 04.07.2012 № ВС 025567730, выданного Тракторозаводским районным судом города Челябинска, а также постановления судебного пристава исполнителя Межрайонного специализированного отдела судебных приставов по особо важным исполнительным производствам (МСОСП по ОВИП) от 28.02.2014.

При реализации имущества должника ООО «Ли́ра» руководствовалось положениями Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

ООО «Ли́ра» не несет ответственности за работу сайта www.torgi.gov.ru, в связи с чем довод жалобы заявителя о невозможности найти на сайте www.torgi.gov.ru информацию о торгах не принимается.

Прием посетителей ООО «Ли́ра» осуществляется по предварительной записи, которая ведется в общем порядке для всех заявителей, для предотвращения

случаев хищения имущества. Запись осуществляется по телефонам, указанным в информационном сообщении.

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 государственным контрактом от 03.02.2014 № 04к/2-2014 на оказание услуг по выполнению поручений по реализации имущества, заключенным 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.

1. ООО «Лира» реализовывало на торгах заложенное имущество, поэтому порядок организации данных торгов должен соответствовать Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в статье 57 которого указано, что 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.

Довод заявителя о том, что ООО «Лира» не соблюден срок размещения извещения до даты проведения торгов, который предусмотрен в статье 448 ГК РФ и должен составлять не менее 30 (тридцати) дней не может быть принят Комиссией Челябинского УФАС России, поскольку к данным правоотношениям применяется специальный порядок и срок предварительного извещения (статья 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает, что 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).

2. Довод заявителя о том, что в извещении от 05.06.2014 № 050614/2790621/02 отсутствуют обязательные сведения о времени и месте проведения торгов, предусмотренные статьей 448 ГК РФ, не нашел своего подтверждения в ходе рассмотрения настоящего дела, поскольку в извещении от 05.06.2014 о проведении торгов арестованного имущества указано, что **«Аукцион состоится «18» июня 2014 года в 10 час.00 мин. местного времени по адресу: г. Челябинск, ул. III Интернационала, д. 119, оф. 33».**

3. Довод заявителя о том, что на сайте www.torgi.gov.ru невозможно найти извещение о проведении торгов по продаже арестованного имущества по критерию поиска: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Ржевская, что существенно ограничивает круг потенциальных участников торгов, и поиск на сайте www.torgi.gov.ru осуществляется лишь при обладании информацией о точном номере извещения, не может быть признан Комиссией Челябинского УФАС России как нарушение ООО «Лира», поскольку функционирование сайта www.torgi.gov.ru обеспечивается не силами ООО «Лира».

4. Довод заявителя о том, что в нарушение статьи 92 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» ООО «Лира» разместило извещение о проведении повторных торгов ранее 10 дней после объявления первых торгов несостоявшимися, не может быть принят Комиссией Челябинского УФАС

России, поскольку к проведению торгов по реализации заложенного имущества в рассматриваемой ситуации применяются положения статьи 58 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в пункте 3 которой предусмотрено, что не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги, следовательно, ООО «Лира» в течение месяца после объявления первых торгов несостоявшимися (02.06.2014) должно было разместить информацию о назначении повторных торгов.

Срок, который должен пройти между датой объявления торгов несостоявшимися и датой размещения информации о проведении повторных торгов не предусмотрен.

5) Относительно довода заявителя о том, что она не смогла принять участие в торгах по продаже арестованного имущества, и, что действиями ООО «Лира» при проведении торгов существенно ограничена возможность потенциальных участников для участия в торгах, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В извещении о проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru) указано, что получить бланк договора о задатке, ознакомиться с формой заявки, условиями договора о задатке, и протоколом о результатах аукциона, имеющего силу договора купли-продажи, а также иными сведениями о предмете торгов, можно во время приема заявок по адресу продавца. Дополнительная информация по телефону 777-21-46.

Согласно извещению о проведении торгов от 05.06.2014 № 050614/2790621/02 дата начала подачи заявок на участие в открытом аукционе — 05.06.2014, дата окончания подачи заявок — 16.06.2014 **«Заключение договоров о задатке и прием заявок на участие в торгах по всем пунктам осуществляется по рабочим дням с 09.00 до 11.00 часов местного времени с даты выхода настоящего извещения по 16.06.2014г. по адресу: г. Челябинск, ул. ул. 3-го Интернационала, д. 119, оф. 33, по предварительной записи по телефону 8 (351) 777-21-46».** Дата и время проведения аукциона: 18.06.2014 в 10:00.

Для участия в открытых торгах юридическим и физическим лицам необходимо заключить договор о задатке и представить в оговоренные в информационном сообщении сроки документы.

При этом, в извещении о проведении торгов по реализации имущества должника, представленном ООО «Лира» размер задатка составляет 0 (ноль) рублей, а размер задатка в сумме 129 100 рублей отражен лишь в разделе «Порядок ознакомления с условиями договора».

Тогда как, в извещении от 05.06.2014 № 050614/2790621/02, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru, размер задатка для участия в открытом аукционе составляет 129 100 (сто двадцать тысяч сто) рублей.

Сумма задатка должна поступить на счет Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области не позднее 16.06.2014, но информация о реквизитах счета, на который необходимо произвести оплату задатка для участия в торгах отсутствует.

Согласно извещению о проведении торгов 05.06.2014 № 050614/2790621/02 дата начала подачи заявок на участие в открытом аукционе — 05.06.2014, дата окончания подачи заявок — 16.07.2014.

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

Учитывая, что срок подачи заявок исчисляется в днях (не менее 10 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.**

Комиссия отмечает, что заявки должны приниматься в течение всего рабочего дня, продолжительность которого регулируется трудовым законодательством, а не в течение двух часов ежедневно.

Установленный ООО «Лира» график приема заявок, создал препятствия для подачи заявок на участие в торгах, что подтверждается: видеозаписью заявителя при попытке 16.06.2014 в 10-00 подать заявку на участие в торгах; звонком на телефонный номер <...> -21-46, указанный в извещении о проведении торгов, сотрудники Челябинского УФАС России не смогли связаться с представителями ООО «Лира», также в присутствии представителя заявителя и представителя ТУ Росимущества на заседании Комиссии по рассмотрению данной жалобы был произведен звонок на телефонный номер <...> -21-46, указанный в извещении о проведении торгов, но ответ получен не был.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона 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.

ООО «Лира» обязывает участников аукциона заключить договор о задатке, указанное требование содержится в извещении о проведении аукциона.

Согласно статье 448 ГК РФ у претендента на участие в торгах нет обязанности заключать договор о перечислении задатка. Пунктом 4 статьи 448 ГК РФ предусмотрена только обязанность организатора опубликовать сведения о размере задатка, порядке, сроке внесения и возврата. В данном случае документом, подтверждающим внесение денежных средств в качестве задатка, является платежное поручение, которое фактически является соглашением (договором) о задатке.

Участник торгов может подать заявку в электронной форме либо в письменной форме посредством почтовой связи. В свою очередь, необходимость заключить договор о задатке вынуждает участников обращаться непосредственно в организацию, проводящую торги.

Пунктом 4 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Статьей 380 ГК РФ предусмотрено, что задатком 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.

Соблюдением простой письменной формы сделки является также предоставление платежного поручения, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении аукциона. Предъявление платежного поручения, свидетельствующего об уплате задатка, является письменной формой договора о задатке и надлежащим исполнением обязанности лица, желающего участвовать в торгах.

Изложенное позволяет прийти к выводу, что действующее законодательство, устанавливая обязанность публиковать реквизиты счета для перечисления задатка, предполагает упрощение процедуры подготовки заявки, в том числе в части отсутствия необходимости получения и заключения участниками с определенной организатором специализированной организацией договора о задатке. Документом, достаточным для подтверждения внесения денежных средств в качестве задатка, является платежное поручение.

Установление условия о необходимости получения и заключения со специализированной организацией договора о задатке приводит к необходимости поиска участниками дополнительной информации и может привести к созданию необоснованных преимуществ отдельным претендентам на участие в торгах, в том числе в связи с представлением информации в приоритетном порядке, сокращению срока для подготовки заявки на участие в торгах, что противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Указанная позиция Челябинского УФАС России, подтверждается судебной практикой (Постановление ФАС Уральского округа от 30.09.2013 № Ф09-9536/13 по делу № А71-113/2013. Определением ВАС РФ от 15.11.2013 № ВАС-15518/13 отказано в передаче дела № А71-113/2013 в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора названного постановления).

Необходимо отметить, что в тексте извещения отсутствует информация о реквизитах счета для перечисления задатка.

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, я что затрудняет подачу заявок для лиц, намеренных участвовать в торгах, правильно распределить время для подачи заявки на участие в торгах.** 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.

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 такие нарушения как сокращенный срок приема заявок, отсутствие в извещении полной и достоверной информации о порядке оформления участия в торгах, 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 сокращении времени приема заявок лишь с 9-00 до 11-00 местного времени, неуказании в извещении полной и достоверной информации о порядке оформления участия в торгах (отсутствие информации о реквизитах счета для перечисления задатка) нарушают часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Также, в ходе рассмотрения жалобы установлено, что ООО «Лира» не опубликовало следующие протоколы при проведении торгов: протокол окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества должника, протокол заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества должника, что является нарушением порядка организации, проведения торгов.

Заявителем представлена выписка от 22.07.2014 из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по четырехкомнатной квартире общей площадью 112,4 кв.м, расположенной по адресу: г. Челябинск, ул. Ржевская, д. 35, кв. 55.

Информация о наличии зарегистрированного права собственности победителя торгов в данном документе отсутствует.

ООО «Лира» также не представило документы и информацию, подтверждающие переход права собственности к победителю торгов.

Из акта приема-передачи имущества к протоколу о результатах торгов по продаже арестованного имущества от 18.06.2014 следует, что указанный акт составлен для целей государственной регистрации права собственности на указанное имущество.

Следовательно, по состоянию на 22.07.2014 право собственности победителем

зарегистрировано не было на спорную квартиру.

Согласно статьи 131 ГК РФ 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 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

На момент принятия решения по настоящему делу в антимонопольный орган не представлены сведения о государственной регистрации договора, заключенного по результатам Аукциона по продаже арестованного имущества – квартиры квартиру по адресу: г. Челябинск, ул. Ржевская, д. 35, кв. 55.

Таким образом, указанный договор считается незаключенным. 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, 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, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

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.

С учетом изложенного выше, Комиссия считает необходимым аннулировать торги, и выдать ООО «Ли́ра» предписание о размещении на сайте www.torgi.gov.ru протоколов, составленных в ходе проведения торгов, а также, об аннулировании торгов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу заявителя на действия ООО «Ли́ра», выразившиеся в нарушении процедуры проведения открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «Ли́ра», выразившихся в сокращении времени приема заявок, в не указании в извещении полной и достоверной информации о порядке оформления участия в торгах (отсутствие информации о реквизитах счета для перечисления задатка), нарушение часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать ООО «Ли́ра» предписание о размещении на сайте www.torgi.gov.ru протоколов, составленных в ходе проведения торгов (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02).
4. Выдать ООО «Ли́ра» предписание об аннулировании торгов (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02).

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

Председатель Комиссии

А.А. Козлова

Члены Комиссии:

А.И. Тараскина

Н.А. Аристархова

ПРЕДПИСАНИЕ

по жалобе № 49-04-18.1/14

31 июля 2014 года

г. Челябинск

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: - Козлова А.А. – руководитель Челябинского УФАС России;
- Тараскина А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;

Члены
Комиссии - Аристархова Н.А. – специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу № 49-04-18.1/14 заявителя на действия (бездействие) ООО «Ли́ра» при проведении торгов в форме открытого аукциона (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02) по продаже арестованного имущества должника (предмет торгов: 4-х комнатная квартира, 112,4 кв.м., расположенная по адресу: г. Челябинск, ул. Ржевская, д. 35, кв. 55),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Ли́ра» в течение трех дней с момента размещения настоящего предписания на сайте Челябинского УФАС России (www.chel.fas.gov.ru) совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации, проведения открытого аукциона (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02).

1.1. Разместить на официальном сайте в сети «Интернет» протоколы, составленные в ходе проведения открытого аукциона (извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02).

2. Принять решение об аннулировании Аукциона по продаже арестованного имущества должника Пастуховой Н.В. (предмет торгов: 4-х комнатная квартира, 112,4 кв.м., расположенная по адресу: г. Челябинск, ул. Ржевская, д. 35, кв. 55; извещение от 05.06.2014 № 050614/2790621/02), в том числе протоколов, составленных в ходе его проведения;

- направить заявителям, подавшим заявки на участие в Аукционе по продаже арестованного имущества должника, уведомления о принятом решении об отмене

проведения Аукциона по продаже арестованного имущества должника, в том числе протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте торгов - www.forgi.gov.ru решение об аннулировании Аукциона по продаже арестованного имущества должника, в том числе протоколов, составленных в ходе его проведения.

3. ООО «Лира» **в течение трех дней** с момента исполнения настоящего предписания представить документы \ информацию, подтверждающую его исполнение.

Председатель Комиссии

А.А. Козлова

Члены Комиссии

А.И. Тараскина

Н.А. Аристархова

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.