Решение по жалобе № 034/01/18.1-689/2019

30 июля 2019 года Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии М. С.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии: Т. Э.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

Т. С.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Ш. Т.В. на действия ООО «АРНАЛ» при организации публичных торгов по продаже арестованного имущества – нежилого помещения площадью 275,4кв.м., кадастровый номер <...> :34:060006:204, расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. Песчанокопская, д. 17, пом. 1003, собственник К.Т.И., начальная цена 2 725 763,00 руб., задаток 1 362 881,00 руб., обременение арест, запрещение, запрет на совершение регистрационных действий, продается на основании постановления о снижении цены на 15% от 27.05.2019 Советского райотдела судебных приставов Волгограда УФССП России по Волгоградской области (лот № 18, извещение № 050619/32682808/01),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 15.07.2019 поступила жалоба (вх. № 6744) Ш. Т.В. (далее – Заявитель) на действия ООО «АРНАЛ» при организации публичных торгов по продаже арестованного имущества – нежилого помещения площадью 275,4кв.м., кадастровый номер <...> :34:060006:204, расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. Песчанокопская, д. 17, пом. 1003, собственник К. Т.И., начальная цена 2 725 763,00 руб., задаток 1 362 881,00 руб., обременение арест, запрещение, запрет на совершение регистрационных действий, продается на основании постановления о снижении цены на 15% от 27.05.2019 Советского райотдела судебных приставов Волгограда УФССП России по Волгоградской области (лот № 18, извещение № 050619/32682808/01),

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы направлено 16.07.2019 исх. № 03-8/5159 в адрес Заявителя, ООО «АРНАЛ» по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 23.07.2019 на 11 час. 15 мин. Срок принятия решения по данной жалобе продлен до 02.08.2019. В пределах данного срока рассмотрение жалобы назначено на 26.07.2019 в 10 час. 00 мин., на 30.07.2019 в 14 час. 15 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 30.07.2019.

На рассмотрении жалобы присутствовали: заявитель – Ш. Т.В. (личность удостоверена по паспорту), представитель ООО «АРНАЛ» - А. Д.В. (доверенность от 14.06.2019 № 8, в заседании от 23.07.2019, 26.07.2019), представитель ТУ

Росимущества - Л. В.П. (доверенность, в заседании от 30.07.2019).

Обжалуемые торги – публичные торги по продаже арестованного имущества (лот № 18, извещение № 050619/32682808/01, далее – Публичные торги).

Организатором Публичных торгов является ООО «АРНАЛ» (далее – Организатор торгов).

Предоставление документации о торгах и прием заявок на участие в аукционе осуществляется в рабочие дни с 10.07.2019 по 01.07.2019 по адресу: Волгоград, ул. Калинина, д. 13, каб. № 39, с 10 ч. 00 мин. до 16 ч. 00 мин. Итоги приема заявок подводятся 11.08.2019 с 10 ч. 00 мин. по адресу: Волгоград, ул. Калинина, д. 13, каб. № 39. Торги состоятся 11.08.2019 с 12 ч. 00 мин. по адресу: Волгоград, ул. Калинина, д. 13, каб. № 39.

Рассмотрение заявок и подведение итогов Публичных торгов осуществляет постоянно действующая комиссия по проведению торгов, состав которой утвержден приказом ООО «АРНАЛ» от 08.07.2019 № 4 (далее – Комиссия по проведению торгов).

Информационное сообщение (извещение) № 050619/32682808/01 о проведении Публичных торгов опубликовано 08.06.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Информационное сообщение).

Порядок проведения Публичных торгов регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Методическими рекомендациями по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденными Росимуществом 11.04.2014 (далее - Методические рекомендации), Регламентом подачи заявки на участие в торгах, Регламентом проведения торгов по реализации арестованного имущества, Информационным сообщением.

Обжалуемые действия – установление в Информационном сообщении положения об установлении Комиссией по проведению торгов шага аукциона в размере от 1% до 10% от начальной стоимости.

Представитель ООО «АРНАЛ» просит признать жалобу необоснованной, считает, что Публичные торги проведены в соответствии с законодательством о реализации арестованного имущества на торгах.

Представитель ТУ Росимущества считает, что ООО «АРНАЛ» при организации Публичных торгов нарушил требования Методических рекомендаций.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В Информационном сообщении указано, что торги проводятся путем повышения

начальной цены лота на шаг аукциона. Шаг аукциона устанавливается аукционной комиссией в размере от 1% до 10% от начальной стоимости.

Закон об исполнительном производстве в ч. 2 ст. 90 закрепляет, что порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Исходя из принципов и целей ГК РФ, соблюдение его требований об обеспечении транспарентности информации о проводимых торгах, обязательно для исполнения всеми организаторами торгов (их должностными лицами).

В соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Пунктом 6.2 Методических рекомендаций установлен перечень сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении торгов, в том числе сведения о величине шага торгов.

Пункт 20 Регламента проведения торгов по реализации арестованного имущества (далее – Регламент проведения торгов), размещенного на сайте torgi.gov.ru в составе извещения № 050619/32682808/01, предусматривает, что торги проводятся путем повышения начальной (минимальной) цены предмета торгов (цены лота), указанной в извещении о проведении торгов на "шаг торгов".

Таким образом, исходя из толкования вышеуказанных норм и документов, «шаг торгов» должен иметь определенную конкретную величину, а не указываться в пределах от 1% до 10% от начальной стоимости.

При этом, согласно абз. 2 п. 22 Регламента проведения торгов, торги начинаются с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены продажи арестованного имущества, а также величины шага торгов.

В соответствии с абз. 3 п. 22 Регламента проведения торгов участник торгов после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены предмета торгов (цены лота) и цены предмета торгов, увеличенной в соответствии с "шагом торгов" в порядке, установленном протоколом об определении размера задатка, шага торгов и назначении даты торгов, поднимает карточку в случае, если он согласен приобрести предмет торгов (лот) по объявленной цене.

Таким образом, исходя из смысла приведенных положений, шаг торгов будет устанавливаться комиссией по проведению торгов в протоколе об определении размера задатка, шага торгов и назначении даты торгов.

Согласно протоколу окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах и подведения итогов от 11.07.2019 № 1/18 по лоту № 18 подано три заявки, которые были допущены к участию в аукционе.

Однако Публичные торги по лоту № 18 были признаны несостоявшимися, так как из явившихся участников торгов никто не сделал надбавки к начальной цене

имущества.

Заявитель на заседании Комиссии Управления пояснила, что при отсутствии информации о конкретном «шаге торгов» ей трудно было оценить свои финансовые возможности, что привело к признанию Публичных торгов по лоту № 18 несостоявшимися.

В заседании Комиссии Управления на вопросы Комиссии Управления о порядке и основаниях выбора комиссией по проведении торгов ООО «АРНАЛ» размера шага торгов, который будет действовать при проведении торгов, представителем ООО «АРНАЛ» не пояснены ни порядок установления аукционной комиссией «шага» аукциона, который будет действовать при проведении торгов, ни основания выбора аукционной комиссией того или иного размера «шага» аукциона. Указанный в абз. 3 п. 22 Регламента проведения торгов протокол об определении размера задатка, шага торгов и назначении даты торгов отсутствует.

Таким образом, применяемый способ установления конкретного шага торгов, который будет действовать на торгах не очевиден вплоть до даты проведения публичных торгов.

Также следует учитывать, что в силу п. 20 Регламента проведения торгов комиссия по проведении торгов ООО «АРНАЛ» увеличивает начальную (минимальную) цену торгов на шаг торгов, который установлен в извещении. Но с учетом того что, такой шаг торгов установлен ООО «АРНАЛ» в диапазонном значении (от 1% до 10%), а не конкретно, невозможно сделать однозначный вывод о том, каким образом будет производиться торг непосредственно между участниками торгов.

Исходя из толкования в совокупности п. 2 ст. 448 ГК РФ, п. 6.2 Методических рекомендаций предполагается, что шаг торгов должен иметь определенную конкретную величину и быть известным в момент опубликования извещения, а не указываться в диапазонном значении.

Более того, законодательством, регулирующим проведение публичных торгов по реализации арестованного имущества, не предусмотрено право **комиссии по проведению торгов** устанавливать шаг торгов, поскольку шаг торгов является сведением, подлежащим указанию на стадии формирования и опубликования извещения о проведении торгов.

Неопределенность в шаге Публичных торгов не позволяет претенденту на участие в торгах в достаточной мере оценить свои финансовые возможности при участии в Публичных торгах, что в том числе может сократить количество претендентов на участие в торгах.

Кроме того, для того, чтобы торги были признаны состоявшимися, участнику торгов необходимо сделать как минимум один шаг торгов и как уже отмечалось, если шаг торгов не известен претендентам заранее, это мешает им оценить свои финансовые риски.

Представитель ТУ Росимущества на заседании комиссии пояснил, что в адрес ООО «АРНАЛ» руководством ТУ Росимущества направлено требование от 15.07.2019 исх. № 05/6293 об определении фиксированного шага аукциона и указании его в информационных сообщениях о проведении торгов при проведении

торгов по реализации арестованного имущества.

Также руководством ТУ Росимущества в адрес ООО «АРНАЛ» направлено предупреждение от 15.07.2019 исх. № 05/6292 об одностороннем расторжении государственных контрактов, на основании которых Организатор торгов оказывает услуги по реализации арестованного имущества, при выявлении в дальнейшем нарушений пунктов данных государственных контрактов, норм действующего законодательства при организации и проведении торгов.

Таким образом, Организатором Публичных торгов нарушены п. 2 ст. 448 ГК РФ, п. 6.2 Методических рекомендаций.

2. Согласно ч. 20 ст. 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, в том числе об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации и проведения Публичных торгов в действиях ООО «АРНАЛ», Комиссия Управления приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации Публичных торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ш. Т.А. на действия ООО «АРНАЛ» (ИНН 5904342624) при организации публичных торгов по продаже арестованного имущества – нежилого помещения площадью 275,4кв.м., кадастровый номер <...> :34:060006:204, расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. Песчанокопская, д. 17, пом. 1003, собственник К. Т.И., начальная цена 2 725 763,00 руб., задаток 1 362 881,00 руб., обременение арест, запрещение, запрет на совершение регистрационных действий, продается на основании постановления о снижении цены на 15% от 27.05.2019 Советского райотдела судебных приставов Волгограда УФССП России по Волгоградской области (лот № 18, извещение № 050619/32682808/01) обоснованной.

2. Признать организатора торгов – ООО «АРНАЛ» нарушившим п. 2 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 6.2 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденных Росимуществом 11.04.2014.

3. Выдать организатору торгов – ООО «АРНАЛ» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации

публичных торгов по продаже арестованного имущества (лот № 18, извещение № 050619/32682808/01): аннулировать Публичные торги.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.