

(Уведомление о поступлении жалобы)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. № 3333/22 от 25.03.2022 года) на действия организатора торгов ООО «Торгинвест» при проведении открытого аукциона по реализации имущества <...> (020322/47471342/05).

Заявитель сообщает следующее.

02.03.2022 из открытых источников - <http://torgi.gov.ru> заявителю стало известно, что на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> ТУ Росимущества по Новосибирской области было опубликовано извещение о проведении торгов №020322/47471342/05, предметом которых являлась реализация имущества, принадлежащего должнику <...> в виде квартиры кад. №<...>, расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, <...>.

Из содержания указанного извещения следовало, что организатором торгов является ООО «Торгинвест», местом проведения аукциона: ЭТП «АР-ТОРГ» <http://etp.artorg.online>.

Согласно извещению информация о предстоящих торгах была также опубликована в периодическом печатном издании: № 10 газеты «Советская Сибирь».

Аналогичная информация была размещена на официальном сайте торговой площадки ЭТП «АР-ТОРГ» <http://etp.artorg.online>, где также была опубликована аукционная документация по продаже квартиры кад. №<...>, расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, <...>, в которой также было указано, что информация о предстоящих торгах опубликована в номере № 10 периодического печатного издания газета «Советская Сибирь».

Согласно опубликованной на сайте ЭТП аукционной документации, представительство организатора торгов ООО «Торгинвест» расположено по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, д.77/1, оф.51, где возможно ознакомиться с документами по торгам в рабочие дни с 10:00 до 13.00.

11.03.2022 г. в результате ознакомления с 10-тым номером периодического печатного издания газета «Советская Сибирь», заявителем было установлено отсутствие в данной газете информации о продаже квартиры: кад. №<...>, расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, <...>. При этом на стр. 19 указанного номера газеты содержалась информация о продаже иных объектов недвижимости.

В связи с возникновением сомнений в достоверности опубликованной на сайтах <http://torgi.gov.ru> и <http://etp.artorg.online> информации ввиду ее противоречия с официальной информацией в газете, 11.03.2022 г. заявитель поручил своему представителю осуществить проверку путем выезда на место по адресу представительства организатора торгов, указанному в извещении. Однако в офисе по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, д.77/1, оф.51 11.03.2022 ни организатора торгов - ООО «Торгинвест», ни его представительства обнаружено не было, поскольку на двери офиса №51 на пятом этаже здания были размещены информационные таблички с названием совершенного иных организаций, а

именно: ООО «Лидо», ООО ПКФ «Кристал», ООО НПП «Визар», что исключало возможность ознакомления с аукционной документацией по торгам. Данное обстоятельство было заактировано в присутствии двоих свидетелей.

При этом, согласно официальной информации из открытых источников, у ООО «Торгинвест» отсутствует официальное представительство в г. Новосибирске, а сама организация - организатор торгов находится по иному адресу: 634021, Томская область, г. Томск, ул. Алтайская, 161 Б, стр. 2, оф. 3.

Указанный же в извещении для связи с организатором торгов телефон <...> (контактное лицо <...>) на звонки никогда не отвечает.

Совокупность изложенных обстоятельств свидетельствовало о невозможности получения какой-либо информации от организатора торгов - ООО «Торгинвест» о выставленном на торги имуществе, что нарушает права потенциальных участников.

В этот же день 11.03.2022 был осуществлен выезд по месту расположения квартиры по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, <...>. Однако осмотреть квартиру не удалось по причине того, что на стук в дверь никто не откликнулся. От соседей стало известно, что в квартире проживает некая <...> (предположительно собственница), которой о предстоящих торгах также ничего известно не было.

То обстоятельство, что на официальных сайтах <http://torgi.gov.ru> и <http://etp.artorg.online> содержится заведомо недостоверная информация о предстоящей торговой процедуре, а также то, что организатором торгов не была предоставлена возможность потенциальным участникам ознакомиться с документацией (в том числе с выпиской из домовой книги о праве собственности, существующих обременениях и проч.) и осуществить осмотр квартиры с целью оценки ее технического состояния, послужило препятствием для дальнейшего участия заявителя в торгах, которые, как потом выяснилось, несмотря на все нарушения, все же были проведены 16.03.2022.

Согласно пункту 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Согласно п.6.1. Методических рекомендаций Росимущества по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений, более чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 20 дней до окончания приема заявок для участия в торгах (в отношении заложенного недвижимого имущества - не менее чем за 25 (двадцать пять) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 15 дней до окончания приема заявок для участия в торгах, а в отношении повторных торгов и не менее чем за 20 (двадцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 10 дней до окончания приема заявок для участия в торгах) должно быть осуществлено размещение информационного извещения об имуществе, реализуемом на торгах, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru, собственном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также в печатных СМИ, распространяемых на территории субъекта Российской Федерации, в котором находится реализуемое имущество и будут проводиться торги. Информация о

проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно пункту 3 статьи 57 Закона «Об ипотеке» 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.

Принимая во внимание, что ТУ Росимущества по Новосибирской области, а также организатором торгов - ООО «ООО «Торгинвест», в нарушение действующих норм законодательства не была в установленные сроки доведена до широкого круга лиц информация о предстоящих торгах, а сведения, содержащиеся в извещениях, опубликованных на официальных сайтах, являются недостоверными, то проведение торгов по продаже квартиры кад. №<...>, расположенной по адресу: Новосибирская область: г. Бердск,<...>, как и их итоговый результат, являются незаконными, подлежащими безусловной отмене.

2. Помимо изложенного, о незаконности состоявшихся торгов также свидетельствуют и иные нарушения, допущенные аукционной комиссией при принятии решения о допуске участников к участию в торгах и принятии решения об определении победителя аукциона.

15.03.2022 г. на официальном сайте ЭТП «АР-ТОРГ»: <http://etp.artorg.online> был опубликован протокол №2305-ОАОФ/А по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме, согласно которому все заявки, кроме заявки участника <...> были допущены к участию.

16.03.2022 г. на официальном сайте торговой площадки ЭТП «АР-ТОРГ» <http://etp.artorg.online> был опубликован протокол о результатах аукциона №49 (извещение №2305-ОАОФ/А), согласно которому победителем торгов признан <...> в лице <...>, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности.

При анализе указанных протоколов заявителем выявлено наличие следующих нарушений, существенно повлиявших на определение результата торгов.

2.1. Нарушения, допущенные аукционной комиссией при принятии решения о допуске участников к торгам путем составления протокола 2305-ОАОФ/А по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме:

2.1.1. Из текста протокола 2305-ОАОФ/А по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме не усматривается, что решение о допуске участников к торгам членами аукционной комиссии было принято.

Так, в листе голосования по вопросам повестки дня содержатся подписи всех

членов аукционной комиссии, однако отсутствует волеизъявление двух ее членов: <...> и <...> в виде предусмотренного формой протокола вычеркивания слова «против», что означало бы голосование данных членов за утверждение протокола. При этом вычеркивание слова «против» в настоящем протоколе имеется только у одного из троих членов аукционной комиссии - <...>, что не свидетельствует о том, что решение о допуске участников к торгам аукционной комиссией было принято, поскольку за него не проголосовало большинства членов комиссии, а следовательно, дальнейшее проведение торгов с незаконным составом участников является нелегитимным.

2.1.2. В п.1 протокола 2305-ОАОФ/А по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме ошибочно указано, что предметом аукциона является повторный аукцион по продаже арестованного (заложенного) имуществом в Новосибирской области.

Проект договора купли-продажи и акта приема передачи, являющихся частью аукционной документации (приложения №2 и №3) также содержат ошибочные сведения о проведении повторного аукциона и сведения о наличии постановления СПИ ОСП о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15%, свидетельствуя о проведении якобы повторных торгов. Изложенная информация является недостоверной и вводит потенциальных участников торгов в заблуждение.

2.1.3. В п.2 протокола 2305-ОАОФ/А по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме содержатся сведения о том, что его продавцом является ТУ Росимущества по Новосибирской области. Между тем в аукционной документации содержатся сведения о том, что продавцом имущества является ООО «Торгинвест». При этом именно ООО «Торгинвест» указан стороной по договору купли-продажи арестованного имущества, заключаемого с победителем по итогам подведения результатов торгов, т.е. продавцом данного имущества.

Указанная информация вводит потенциальных участников торгов в заблуждение, вступая также в противоречие с п.1 постановления Правительства РФ от 05.06.2008 N 432 и п. 5.5. Положения о ТУ Росимущества по Новосибирской области, в соответствии с которыми исключительно Росимущество является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений об обращении взыскания на имущество, выступая его продавцом.

2.1.4. В п.2 протокола 2305-ОАОФ/А по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме не содержится имен (наименований) претендентов, допущенных к участию в торгах.

Между тем, согласно п. 6 ст. 449.1 ГК РФ и п.7.11 Методических рекомендаций Росимущества такая информация подлежит обязательному указанию в протоколе.

2.1.5. В п.2 протокола 2305-ОАОФ/А по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме отсутствует дата его составления, а также указана недостоверная информация о месте его составления: г. Новосибирск, ул. Красный проспект 77/1, поскольку, как уже было отмечено, по данному адресу организатор торгов не находится, а официальным местом нахождения ООО «Торгинвест» является: г. Томск, ул. Алтайская, 161 Б, стр.

2, оф. 3.

Кроме того, в тексте самого протокола время подведения итогов приема заявок указано: до 23:59 (МСК) 15.03.2022 г. включительно (или до 03:59 16.03.2022 г. по новосибирскому времени), из чего следует, что аукционная комиссия в составе трех членов до 4 часов ночи (утра) рассматривала заявки участников в офисе бизнес-центра «Кристалл» по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект 77/1. Между тем, согласно открытым источникам информации, бизнес-центр «Кристалл» имеет часы работы: с 9.00 по 19.00 и не работает в ночное время. Следовательно, члены аукционной комиссии не могли находиться в здании бизнес-центра в обозначенное в протоколе время, сведений же о дистанционной работе комиссии в протоколе не содержится.

Поскольку в соответствии с п. 2 ст. 182.2 ГК РФ (с учетом ст. 6 ГК РФ - аналогия закона, права) дата и место составления протокола собрания являются его обязательными реквизитами, то протокол 2305-ОАОФ/А по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме незаконен.

Таким образом, изложенные многочисленные нарушения, допущенные аукционной комиссией при принятии решения о допуске участников к торгам путем составления протокола 2305-ОАОФ/А по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме, свидетельствуют о незаконности как указанного протокола, так и в последующем проведенных торгов.

2.2. Нарушения, допущенные при принятии аукционной комиссией решения об определении победителя путем составления протокола №1 о результатах аукциона №49 (извещение 2305-ОАОФ/А):

2.2.1. Из текста протокола №1 о результатах аукциона №49 (извещение 2305-ОАОФ/А) не усматривается, что всеми членами аукционной комиссии было принято решение о признании победителем аукциона гр. <...>

Так, в листе голосования по вопросам повестки дня содержатся подписи всех членов аукционной комиссии, однако отсутствует волеизъявление члена комиссии <...> (председатель комиссии) в виде предусмотренного формой протокола вычеркивания слова «против», что означало бы голосование данного члена за утверждение протокола. Изложенное обстоятельство свидетельствует о недостоверности протокола №1 о результатах аукциона №49 (извещение 2305-ОАОФ/А).

2.2.2. В протоколе №1 о результатах аукциона №49 (извещение 2305-ОАОФ/А) не содержатся имен (наименований) всех участников торгов.

Между тем, согласно п. 6 ст. 449.1 ГК РФ такая информация подлежит обязательному указанию в протоколе.

Таким образом, изложенные нарушения, допущенные аукционной комиссией при составлении протокола №1 о результатах аукциона №49 (извещение 2305-ОАОФ/А) и принятии решения об определении победителя торгов, свидетельствуют о незаконности указанного протокола и результатов проведенных торгов.

Между тем целью проведения торгов является обеспечение конкуренции покупателей и получения наибольшей цены за продаваемое имущество. Невозможность участников подать заявку в связи с недоведением информации до широкого круга лиц, а также сообщение участникам заведомо недостоверной информации, исключающей ее проверку, влияет на результат торгов, создавая препятствия в реализации целей и задач их проведения, а также реализации арестованного имущества по наибольшей цене.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

На основании вышеизложенного, Территориальному Управлению Федерального агентства, по управлению имуществом в Новосибирской области надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до **11.04.2022** года пояснение относительно доводов жалобы.

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится **13.04.2022 года в 10-30 часов**, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3, каб. 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

В связи со сложной санитарно-эпидемиологической обстановкой и на основании указа Президента Российской Федерации от 02 апреля 2020 года № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» и письма ФАС России от 19.03.2020 № ПЗ/21986/20 уведомляем о рассмотрении жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеоканалов и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два

рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его законного представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.