Решение по жалобе № 034/01/18.1-634/2019

18 июля 2019 года Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 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 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «ИЗОБУД-ЮГ» на действия ООО «АРНАЛ» (ИНН 5904342624) при организации публичных торгов по продаже арестованного имущества – здания нежилого пл. 2 072 кв.м. с кад. № 34:35:020203:838; здания нежилого, пл. 13913,9 кв.м. с кад. № 34:35:020203:364; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 8 684 кв.м. с кад. № 34:35:020203:674; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 31 489 кв.м. с кад. № 34:35:020203:673 по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Александрова, 63, (лот № 21, извещение № 270519/32682808/01),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 28.06.2019 поступила жалоба (вх. № 6118) ООО «ИЗОБУД-ЮГ» на действия ООО «АРНАЛ» при организации публичных торгов по продаже арестованного имущества – здания нежилого пл. 2 072 кв.м. с кад. № 34:35:020203:838; здания нежилого, пл. 13913,9 кв.м. с кад. № 34:35:020203:364; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 8 684 кв.м. с кад. № 34:35:020203:674; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 31 489 кв.м. с кад. № 34:35:020203:673 по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Александрова, 63, (лот № 21, извещение № 270519/32682808/01).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 02.07.2019 № 03-8/4783 направлено 02.07.2019 в адрес ООО «ИЗОБУД-ЮГ», ООО «АРНАЛ», ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 08.07.2019 на 14 ч. 00 мин. Срок принятия решения по данной жалобе продлен до 18.07.2019. В пределах данного срока рассмотрение жалобы назначено на 12.07.2019 в 09 ч. 30 мин., на 18.07.2019 в 14 ч. 00 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 18.07.2019.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Б. Е.В. – представитель ООО «ИЗОБУД-ЮГ» по доверенности от 20.06.2019 (в заседании от 08.07.2019), А. Д.В. – представитель ООО «АРНАЛ» по доверенности от 14.06.2019.

Обжалуемые торги – публичные торги по продаже арестованного имущества –

здания нежилого пл. 2 072 кв.м. с кад. № 34:35:020203:838; здания нежилого, пл. 13913,9 кв.м. с кад. № 34:35:020203:364; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 8 684 кв.м. с кад. № 34:35:020203:674; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 31 489 кв.м. с кад. № 34:35:020203:673 по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Александрова, 63 (лот № 21, далее – Публичные торги).

Предоставление документации о торгах и прием заявок на участие в аукционе осуществляется в рабочие дни с 29.05.2019 по 19.06.2019 по адресу: Волгоград, ул. Калинина, д. 13, каб. № 39, с 10 ч. 00 мин. до 16 ч. 00 мин. Итоги приема заявок подводятся 27.06.2019 с 10 ч. 00 мин. по адресу: Волгоград, ул. Калинина, д. 13, каб. № 39. Торги состоятся 27.06.2019 с 12 ч. 00 мин. по адресу: Волгоград, ул. Калинина, д. 13, каб. № 39.

Организатором Публичных торгов является ООО «АРНАЛ».

Рассмотрение заявок и подведение итогов Публичных торгов осуществляет постоянно действующая комиссия по проведению торгов, состав которой утвержден приказом ООО «АРНАЛ» от 07.03.2019 № 2 (далее – Комиссия по проведению торгов).

Информационное сообщение (извещение) № 270519/32682808/01 о проведении Публичных торгов опубликовано 28.05.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Информационное сообщение).

Согласно протоколу № 1/21 окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах и объявления торгов несостоявшимися от 27.06.2019 Публичные торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

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 стоимости арестованного имущества в размере 72 847 834 руб.; нарушение сроков проведения Публичных торгов.

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

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

к следующим выводам.

1. Согласно ч. 8 ст. 87 Закона об исполнительном производстве цена, по которой специализированная организация предлагает имущество покупателям, не может быть меньше стоимости имущества, указанной в постановлении об оценке имущества должника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В соответствии с ч. 2 ст. 89 Закона об исполнительном производстве начальная цена имущества, выставляемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

Согласно постановлению о принятии результатов оценки от 26.02.2019 № 34048/19/338105 цена арестованного имущества установлена в размере 72 847 834 руб.

Таким образом, организатор торгов не мог указать в Информационном сообщении цену меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества. Довод Заявителя необоснован.

2. Частью 1 ст. 90 Закона об исполнительном производстве установлено, что торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

В материалы настоящего дела ООО «АРНАЛ» представлена заверенная копия акта передачи арестованного имущества, согласно которому судебный пристав-исполнитель составил акт о передаче в специализированную организацию на торги арестованного имущества. Согласно содержанию того же акта арестованное имущество принято специализированной организацией ООО «АРНАЛ».

При этом в данном акте передачи арестованного имущества на торги отсутствует дата его составления, а также отсутствует дата передачи арестованного имущества. В связи с чем сделать однозначный вывод о том, когда фактически произведена передача специализированной организации ООО «АРНАЛ» арестованного имущества не представляется возможным.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении ООО «АРНАЛ» сроков проведения Публичных торгов не может быть оценен.

3. 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.

В соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ, что 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 по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утв. Росимуществом 11.04.2014 (далее – Методические рекомендации) установлен перечень сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении торгов, в том числе сведения о величине шага торгов.

Пункт 20 Регламента проведения торгов, размещенного на сайте torgi.gov.ru в составе извещения № 270519/32682808/01, 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.

В заседании Комиссии Управления на вопросы Комиссии Управления о порядке и основаниях выбора комиссией 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.

Приказом № 2 от 07.03.2019 утвержден регламент деятельности постоянно действующей комиссии по проведению торгов. Указанный регламент в материалы дела не представлен, на сайте torgi.gov.ru и на сайте организатора Публичных торгов http://xn--80aa7ago.xn--p1ai/ также 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, Регламента проведения торгов 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.

Таким образом, Организатором Публичных торгов нарушены пункт 2 статьи 448 ГК РФ, пункт 6.2 Методических рекомендаций.

4. Согласно части 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 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: аннулировать Публичные торги.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ИЗОБУД-ЮГ» на действия ООО «АРНАЛ» (ИНН 5904342624) при организации публичных торгов по продаже арестованного

имущества – здания нежилого пл. 2 072 кв.м. с кад. № 34:35:020203:838; здания нежилого, пл. 13913,9 кв.м. с кад. № 34:35:020203:364; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 8 684 кв.м. с кад. № 34:35:020203:674; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 31 489 кв.м. с кад. № 34:35:020203:673 по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Александрова, 63, (лот № 21, извещение № 270519/32682808/01) необоснованной.

2. Довод ООО «ИЗОБУД-ЮГ» о нарушении ООО «АРНАЛ» сроков проведения публичных торгов по продаже арестованного имущества – здания нежилого пл. 2 072 кв.м. с кад. № 34:35:020203:838; здания нежилого, пл. 13913,9 кв.м. с кад. № 34:35:020203:364; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 8 684 кв.м. с кад. № 34:35:020203:674; земельного участка (под промышленными объектами) пл. 31 489 кв.м. с кад. № 34:35:020203:673 по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Александрова, 63, (лот № 21, извещение № 270519/32682808/01) не может быть оценен.

3. Признать организатора торгов – ООО «АРНАЛ» нарушившим пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 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.

4. Выдать организатору торгов – ООО «АРНАЛ» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации публичных торгов по продаже арестованного имущества (лот № 21, извещение № 270519/32682808/01): аннулировать публичные торги.

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

Решение и предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.