

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 05 сентября 2014 г.
Новосибирск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Калинина О.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

Трубникова А.И. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу «...» на действия поверенного ТУ Росимущества ООО «Астрей» при проведении торгов по реализации жилых помещений: лот №1: квартира площадью 57,3 кв.м., расположенная по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 141, и лот №2: квартира общей площадью 43,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 14, в присутствии «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба «...» (вх. №9378 от 28.08.2014).

Податель жалобы сообщает, что 25.08.2014 он прибыл по адресу: г. Новосибирск, пл. К. Маркса, 1, офис 445 для подачи заявки на участие в торгах. Однако, его заявка не была принята. Кроме него заявки не были приняты еще у восьми потенциальных участников, о чем ими составлен акт.

ООО «Астрей» представило следующие возражения на жалобу.

16.01.2013г., руководителем Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области «...» утвержден регламент организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества, разработанного в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее по тексту - Закон «Об исполнительном производстве»), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее по тексту - Закон «Об ипотеке»), Приказом Федеральной службы судебных приставов РФ №347, Федерального агентства по управлению государственным имуществом № 149 от 25.07.2008 «Об утверждении порядка взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (далее по тексту - приказ «О

взаимодействии ФССП и Росимущества»), Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» (далее по тексту - Постановление № 432), приказ Росимущества от 27.12.2010 № 412 «О распределении компетенции между Федеральным агентством по управлению государственным имуществом и его территориальными органами при реализации отдельных видов имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество».

Настоящий регламент устанавливает правила организации и проведения торгов по продаже имущества арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее по тексту -Регламент).

На основании поручений № 1014 и 1029 от 05.08.2014г., выданных Территориальным управлением на прием и реализацию арестованного заложенного имущества, принадлежащего должникам: «...», а именно, квартира общей площадью 57,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича- Данченко, д. 141, , стоимостью 730000.00 рублей и «...», квартира, общей площадью 43,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко д. 14, , стоимостью 1348569,60 рублей. ООО «Астрейя» осуществляет предпродажную подготовку и проводит торги в форме открытого аукциона.

07.08.2014г., по акту приема-передачи документов, характеризующих переданное на реализацию имущество от судебного пристава-исполнителя по Кировскому району г. Новосибирска УФССП по НСО «...», был получен пакет документов, характеризующих переданное на реализацию имущество, а именно, на квартиру общей площадью 57,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д. 141, , стоимостью 730000,00 рублей (Лот № 1).

07.08.2014г., по акту приема-передачи документов, характеризующих переданное на реализацию имущество от судебного пристава-исполнителя по Ленинскому району г. Новосибирска УФССП по НСО «...», были получены копии необходимых документов, характеризующих переданное на реализацию имущество, а именно квартиру, общей площадью 43,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д. 14, стоимостью 1348569,60 рублей (Лот № 2).

Все действия производимые организатором торгов осуществлены в соответствии с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г., а также данным регламентом и нормативно правовыми актами. В соответствии с законодательством поверенный установил срок приема заявок 11 дней с 15 августа 2014 по 25 августа 2014г., включительно.

В установленные законом сроки в соответствии с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г., 15.08.2014г., в газете «Ведомости» № 40 опубликовано извещение, о проведении торгов по вышеуказанному имуществу также данная информация размещена на сайте организатора торгов ООО «Астрейя» <http://oooastreya.umi.ru.>, Территориального управления - <http://tu54.rosirn.rul> и на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>. В данном извещении содержится информация следующего содержания:

- наименование предмета торгов;

- срок приема заявок с момента опубликования до 25.08.2014 г., включительно в рабочее время с 10-00 до 14-00;
- порядок ознакомления с приложенными к заявке документами;
- порядок оформления участия в торгах;
- перечень документов, предоставляемых для участия в аукционе;
- порядок проведения аукциона.

К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявки на участие в аукционе и представившие документы в соответствии с перечнем, объявленным в настоящем извещении о проведении торгов, а также обеспечившие поступление установленного размера задатка в сроки и порядке, указанные в договоре о задатке, заключаемом с Организатором торгов.

Задаток должен быть внесен заявителем на указанный счет ООО «Астрей» (ИНН 5404473146 КПП540401001 код ОКПО 16918496), к/с. 30101810050030000779, р/сч. я 40702810053520000299, БИК 045003779, Западно-Сибирский филиал ОАО АКБ «РОСБАНК» г. Новосибирска, не позднее даты окончания приема заявок, указанной в извещении о проведении торгов и считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет. Такое сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

В период с 15.08.2014 (то есть с момента публикации) до 20.08.2014г., желающих заключить договор задатка, либо подать заявку на участие в торгах не было. В период с 20.08.2014 по 25.08.2014 включительно, по Лоту № 1 было заключено 17 договоров задатка и подано 9 заявок на участие в торгах, по Лоту № 2 было заключено 10 договоров задатка и подано 8 заявок на участие в торгах.

В установленный в извещении срок приема заявок гражданин не обращался ни для ознакомления с предметом торгов (документами) ни для заключения договоров о задатках. Задатки в размере 36500,00 рублей по Лоту № 1 и 67428,48 рублей по Лоту № 2 на расчетный счет ООО «Астрей», указанный в объявлении газеты «Ведомости» № 40 и на сайтах ООО «Астрей» и официальном сайте <https://torgi.gov.ru>. - не поступали, что подтверждается справкой гл. бухгалтера от 29.08.2014.

Платежные документы организатору торгов гражданином «...» не предоставлялись.

Заявки на участие в торгах по Лотам №1 и 2 гражданин «...», не подавал, в связи с чем ему и не было отказано в приеме заявок, что подтверждается журналом ООО «Астрей» регистрации заявок на участие в торгах и журналом посещений.

Как видно из жалобы был составлен акт о не принятии восьми потенциальных участников, считаем, что данный акт носит не достоверную информацию, а также не соответствует действительности. Так первый из списка, гражданин «...», по Лоту № 1. заключил договор о задатке и подал заявку на участие в торгах, по Лоту № 2

также заключил договор о задатке и подал заявку на участие в торгах, данная информация подтверждается журналом регистрации заявок на участие в торгах. Считаем данный акт не действительным, поскольку был составлен не в присутствии представителей ООО «Астрея». Информация изложенная в акте не соответствует действительности.

Единственный гражданин кому было отказано в приеме заявки на участие в торгах по Лоту № 1. является «...», который подал заявку в 14:01 в связи, с чем в письменной форме ему было отказано, других желающих подать заявки 25.08.2014 больше не было, согласно журнала ООО «Астрея».

Организатор торгов считает, что у гражданина «...», была возможность свободного доступа с 15 августа 2014г. для подачи заявок по Лотам № 1 и № 2.

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы гр. «...», изложенные в жалобе. Дополнительно было пояснено следующее.

Несмотря на подачу им жалобы в Новосибирское УФАС России 29.08.2014 организатором торгов ООО «Астрея» были проведены торги по лоту №2: Квартира общей площадью 43,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича – Данченко, 14, , по результату вышеуказанных торгов, победителем признан «...», подписан протокол №3 о результатах торгов по продаже арестованного имущества. В сложившейся ситуации требование о приостановлении торгов лишено правового смысла, а надлежащим способом защиты, обеспечивающим защиту и восстановление нарушенного права будет являться требование об аннулировании (отмене) результатов торгов.

До 10-00 никто не мог попасть в здание к организатору торгов. Очередь из претендентов не продвигалась. Податель жалобы не смог попасть на прием в ООО «Астрея».

«...» представил на обозрение Комиссии Новосибирского УФАС России оригинал составленного акта от 25.08.2014, произведенную им видеозапись приема заявок.

«...» заявлены ходатайства о вызове и допросе в качестве свидетелей лиц, пытавшихся подать заявки на участие в торгах «...»; о привлечении к рассмотрению дела победителя на торгах по лоту №2 «...».

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы представителей ООО «Астрея», изложенные в возражении на жалобу. Дополнительно было пояснено следующее.

У заявителя была возможность подать заявку в течение установленного срока 11 дней. Процедура приема заявок требует времени. ООО «Астрея» на основании проведенного тайм-менеджмента издан приказ об установлении регламента процедуры приема заявок на участие в торгах. При превышении указанных лимитов специалист по приему заявок на участие в торгах доводит положение данного приказа до посетителей.

На торги выставлены 2 лота, в связи в чем многие подавали по 2 заявки, что удлинит процедуру приема заявок.

ООО «Астрея» ведет журнал посещений и журнал приема заявок. От «...»

обращений не было, что зафиксировано в данных журналах.

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы заинтересованного лица «...», который пояснил следующее.

21.08.2014 он увидел извещение о проведении торгов. 22.08.2014 в 9-15 он приехал в ООО «Астрейя» для ознакомления с документами. Здание ГУМА было закрыто. «...» позвонил в ООО «Астрейя» и его попросили подождать до 10-00, т.к. отдельного входа нет. В назначенное время он поднялся на четвертый этаж, однако, дверь была заперта. «...» снова позвонил в ООО «Астрейя». Его попросили подождать в связи с тем, что в ООО «Астрейя» уже был посетитель, который знакомился с документами. «...» прождал час. 22.08.2014 ознакомился с документами и заключил договор о задатке. 25.08.2014 «...» приехал пораньше. После открытия ГУМА зашел в кабинет №445 ООО «Астрейя», где уже находились 5 человек. На вопрос, как они туда попали, никто не ответил. Первый, из стоящих в очереди вышел в двенадцатом часу. Прошли только лица, находящиеся в ООО «Астрейя» до открытия ГУМА. О наличии служебного входа ничего не известно. По регламенту ТУ Росимущества одно лицо может подать одну заявку на участие в торгах

Комиссия Новосибирского УФАС России выслушала доводы заинтересованного лица Соломеева А.Н., который пояснил следующее.

Он не попал на прием к организатору торгов, был предпоследний в очереди. Его интересы ущемлены. ООО «Астрейя» было принято 6 человек. Представитель организатора торгов сообщила, что на прием одной заявки уходит 15 минут. Значит, за 1 час должно было пройти 4 человека, однако за 4 часа приема заявок прошло 6 человек.

Учитывая, что привлечение к рассмотрению жалобы победителя на торгах ФЗ «О защите конкуренции» не предусмотрено, Комиссия Новосибирского УФАС России отказывает «...» в удовлетворении ходатайства о привлечении к участию в рассмотрении данной жалобы «...».

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, выслушав доводы организатора торгов, заинтересованных лиц, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

15.08.2014 в газете «Ведомости» опубликовано извещение о проведении торгов по реализации имущества должников: лот №1 квартира площадью 57,3 кв.м., расположенная по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 141; лот №2 квартира общей площадью 43,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 14 .

19.08.2014 ООО «Астрейя» размещены на сайте www.torgi.gov.ru извещения о проведении указанных торгов.

Срок приема заявок – с момента опубликования по 25.08.2014 г. (включительно, в рабочие дни с 10:00 до 14:00 по адресу: г. Новосибирск, пл. Карла Маркса 1, 4 этаж, каб. 445). Подведение итогов – 29.08.2014 г. в 12-30.

25.08.2014 составлен акт о чинении препятствия по приему заявок на участие в торгах в форме открытого аукциона по продаже указанного арестованного заложенного имущества, в котором зафиксировано следующее.

25.08.2014 до 10-00 прием заявок не осуществлялся. С 10-00 до 13-30 принято всего 5 человек.

«...» пришел в 10-00 в офис, до 13-30 не попал на прием. Заявку подал в 14-00.

«...» пришел в 10-00 в офис. По состоянию на 13-35 не попал на прием. По состоянию на 13-35 работник ООО «Астрейя» принял всего 5 заявок.

«...» прибыл в офис ООО «Астрейя» в 10-30. По состоянию на 13-40 у него не была принята заявка.

«...» пришел в офис ООО «Астрейя» в 11-00. По состоянию на 14-00 сотрудники ООО «Астрейя» не приняли у него заявку на участие в аукционе.

«...» пришла в офис ООО «Астрейя» в 11-20. для подачи заявки на участие в торгах. По состоянию на 14-00 сотрудники ООО «Астрейя» не приняли у нее заявку.

«...» занял очередь за «...» в 11-30.

«...» занял очередь за «...» в 11-31.

«...» занял очередь за «...» в 11-35.

Новосибирское УФАС России принимает довод ООО «Астрейя» о том, что у подателя жалобы была возможность подать заявку на участие в торгах с 15.08.2014 по 25.08.2014.

ООО «Астрейя» представлен приказ №1/3 от 26.03.2014, которым установлен регламент процедуры приема заявок на участие в торгах в следующих параметрах:

- 1) Ознакомление с документами – 15-20 мин.
- 2) Оформление договора задатка – 10 мин.
- 3) Оформление заявки на участие в торгах – 10 мин.

При превышении указанных лимитов времени специалисту по приему заявок на участие в торгах необходимо доводить положение данного приказа до посетителей.

Из положения данного приказа следует, что при необходимости ознакомления претендентом на участие в торгах с документами, оформления договора о задатке, оформления заявки на участие в торгах время приема одного претендента могло составить 40 мин.

Поскольку аукцион по продаже арестованного заложенного имущества проводился ООО «Астрейя» на 2 лота, результатом торгов является заключение 2-х разных договоров, претендент на участие в аукционе имел право подать по одной заявке на каждый лот. Подача двух заявок могла удлинить процедуру приема заявок.

ООО «Астрейя» представило Новосибирскому УФАС России журнал посещений, журнал регистрации заявок. Податель жалобы в них отсутствует.

Комиссия Новосибирского УФАС России не усматривает действий организатора торгов ООО «Астрей», препятствующих подаче претендентами на участие в аукционе заявки в установленный срок.

В соответствии с п.6.1.1. Регламента организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества, утвержденного руководителем ТУ Росимущества 16.01.2013 при приеме заявок организатор торгов проверяет соответствие приложенных к ней документов установленному в извещении перечню документов, которые должны быть приложены к заявке.

Организатор торгов отказывает заявителю в приеме и регистрации заявки на участие в торгах в следующих случаях:

- заявка подана по истечению срока приема заявок, указанного в извещении;
- заявка подана лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;
- представлены не все документы, перечисленные в извещении;

В извещении о проведении торгов указан документ, подтверждающий внесение задатка на счет продавца.

Таким образом, для подачи заявки внесение задатка на счет продавца является обязательным.

У антимонопольного органа отсутствуют полномочия по установлению подлинности представленной видеозаписи.

В соответствии с частью 1 статьи 3 ФЗ от 26 июля 2006 г N 135-ФЗ «О защите конкуренции» компетенция антимонопольного органа касается отношений влияющих на конкуренцию между хозяйствующими субъектами.

В соответствии с п. 7 ч.1 ст. 4 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации (п.5 ч.1 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

Податель жалобы - гражданин. Указание о том, что он подает жалобу как хозяйствующий субъект отсутствует. В торгах по реализации жилых помещений: лот №1: квартира площадью 57,3 кв.м., расположенная по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 141, и лот №2: квартира общей площадью 43,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 14, участвовали (претендовали на участие) физические лица, не как хозяйствующие субъекты. Следовательно,

действия организатора торгов не влияют на конкуренцию между хозяйствующими субъектами.

По лоту №1 торги приостановлены. По лоту №2 заключен договор купли-продажи.

Комиссия Новосибирского УФАС России не усматривает действий поверенного ТУ Росимущества ООО «Астрея» при проведении торгов по реализации жилых помещений: лот №1: квартира площадью 57,3 кв.м., расположенная по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 141, и лот №2: квартира общей площадью 43,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 14.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч.20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» на действия поверенного ТУ Росимущества ООО «Астрея» при проведении торгов по реализации жилых помещений: лот №1: квартира площадью 57,3 кв.м., расположенная по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 141, и лот №2: квартира общей площадью 43,3 кв.м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 14, необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.