

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-28-2015

Резолютивная часть решения оглашена: 19 июня 2015 года
г. Тверь

В полном объеме решение изготовлено: 24 июня 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия)

в присутствии представителей:

- ООО «Конфис-Трейд», Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тверской области (далее – ТУ Росимущества в Тверской области); Заявителя

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 09.06.2015 поступила жалоба Заявителя о нарушении организатором торгов - ООО «Конфис-Трейд» порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества – жилой дом, площадь общая 52,2 кв.м, площадь жилья 39,1 кв.м, кадастровый номер <...> :02:00 00 31:0057:3\25\02:1000\А (в залоге) (Лот № 5).

Из жалобы следует, что Заявитель намеревался принять участие в торгах по продаже арестованного имущества. Для регистрации заявки на участие в торгах Заявителем заполнена заявка на участие в торгах; представлен оригинал паспорта и засвидетельствованные в нотариальном порядке копии страниц паспорта; чеки, подтверждающие оплату задатка по соответствующему лоту; реквизиты для возврата задатка. Непосредственно во время регистрации участников торгов Заявителю отказано в допуске к участию в торгах по причине отсутствия в документах заявки согласия супруга на совершение сделки. Заявитель указывает на то, что он не женат и соответственно ему не требуется предоставлять такое согласие. Таким образом, Заявитель полагает, что организатор торгов необоснованно отказал ему в допуске к участию в торгах.

ООО «Конфис-Трейд» по существу жалобы представил письменные пояснения, а также устно пояснил, что из представленных Заявителем засвидетельствованных в

нотариальном порядке копий отдельных страниц паспорта невозможно определить, состоит ли Заявитель в браке или нет; нотариальное удостоверенное согласие на совершение сделки организатору торгов не было предоставлено. В связи с этим аукционной комиссией было отказано Заявителю в допуске к участию в торгах. Кроме того, ООО «Конфис-Трейд» представило договор от 09.06.2015 купли - продажи недвижимого имущества, принадлежащего должнику ООО «Сосновый бор», заключенный ТУ Росимущества в Тверской области, в лице ООО «Конфис-Трейд», и Харлашовой В.А.

ТУ Росимущества в Тверской области поддержало доводы ООО «Конфис-Трейд», изложив свою позицию в письменных пояснениях от 19.06.2015 б/н.

Комиссия Тверского УФАС России, проанализировав представленные документы и сведения, заслушав пояснения сторон, установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Жалоба Заявителя подана с соблюдением сроков, установленных частью 4 статьи 18.1 Закона, и рассмотрена в соответствии со статьей 18.1 Закона.

Частью 17 статьи 18.1 Закона предусмотрено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Информационное извещение о продаже арестованного имущества жилого дома, площадь общая 52,2 кв.м, площадь жилая 39,1 кв. м, кадастровый номер <...> :02:00 00 31:0057:3\25\02:1000\А (в залоге) размещено на сайте www.torgi.gov.ru (Извещение от 08.05.2015 № 070515/2591295/01).

Основанием для проведения торгов явилось постановление судебного пристава - исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по особо важным исполнительным производствам УФССП России по Тверской области Гришина П.В. о передаче арестованного имущества на торги от 10.03.2015г.

Между ТУ Росимущества в Тверской области и ООО «Конфис - Трейд» заключен государственный контракт от 30.12.2014 № 41-02/2014, согласно которому ООО «Конфис - Трейд» обязано осуществлять реализацию имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество от имени ТУ Росимущества в Тверской области, в том числе организовывать и проводить торги в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, распоряжениями ТУ Росимущества в Тверской области, соглашениями между ТУ Росимущества в Тверской области и другими нормативными документами.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229 - ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве).

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства установлен статьей 57 Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Согласно части 1 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно части 2 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Согласно части 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.

Согласно части 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. Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Общие требования к организации и порядку проведения торгов установлены

также ГК РФ, в частности, статьей 448 ГК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 448 ГК РФ **в открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо.**

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения.

Согласно пункту 3 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно пункту 4 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

Согласно пункту 5 статьи 448 ГК РФ **участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.** Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Таким образом, установленный федеральным законодательством порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства устанавливает единственное требование к участнику торгов – требование о перечислении задатка.

Отношения, которые возникают в ходе публичных торгов, носят публично-правовой характер, который исключает для организатора торгов, созданной им комиссии возможность действовать по собственному усмотрению, исходя из гражданско-правового принципа «можно все, что прямо не запрещено».

Согласно извещению о проведении торгов для участия в аукционе заинтересованным лицам необходимо представить организатору торгов:

- заявку по утвержденной продавцом форме с приложением следующих документов: платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение претендентом задатка в счет обеспечения оплаты предмета торгов;
- доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается представителем претендента, оформленная в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством; опись представленных документов в двух экземплярах (с проставлением печати для юридических лиц);
- для физических лиц нотариально заверенная копия документа, удостоверяющего личность (с предъявлением оригинала);
- нотариально заверенную копию свидетельства о присвоении ИНН (в случае наличия);

- совершенное в установленной законом форме согласие третьих лиц, если это требуется для совершения сделки претендентом, банковские реквизиты для возврата задатков;
- претенденты – юридические лица представляют: нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельств о государственной регистрации юридического лица;
- надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента;
- письменное решение соответствующего органа управления претендента, разрешающее приобретение предмета торгов, если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента, выписку из ЕГРЮЛ (нотариально заверенную копию), выданную не ранее, чем за 30 дней до подачи заявки, банковские реквизиты для возврата задатков.

Согласно протоколу окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества от 03.06.2015 на участие в аукционе было подано 7 заявок от претендентов. Двум претендентам, в том числе и Заявителю, отказано в допуске к участию в торгах со следующим обоснованием: *«Исходя из того, что копия паспорта представлена не в полном объеме, невозможно определить состоит ли Васильев М.Г. в браке или нет. Нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки Организатору торгов не было предоставлено. Вместе с тем, статьей 35 Семейного Кодекса РФ предусмотрено, что для совершения одним из супругов сделки по распоряжения недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки».*

Представитель Организатора торгов, ссылается на то, что решение об отказе Заявителю в допуске к участию в торгах принято в соответствии с гражданским законодательством, а также пунктом 7.5 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, утвержденных 14.04.2014 заместителем руководителя Росреестра (официально опубликованы не были, Минюстом не зарегистрированы в установленном порядке).

Вместе с тем, как указано выше, из содержания положений статьи 57 Закона об ипотеке и статьи 448 ГК РФ следует, что для участия в публичных торгах по реализации арестованного имущества претенденту достаточно лишь оплатить задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Необходимость предоставления претендентами на участие в торгах каких-либо дополнительных документов и сведений ни в ГК РФ, ни в Законе об ипотеке не предусмотрено; также обязанность предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга не предусмотрено вышеуказанными Методическими рекомендациями.

В любом случае - вне зависимости от того, правомерно ли организатором торгов было установлено требование о предоставлении такого согласия или нет, у Заявителя отсутствовала обязанность в предоставлении такого согласия в силу его семейного положения; организатор торгов имел возможность выяснить семейное положение Заявителя при подаче последним заявки.

Доводы представителя организатора торгов об обязательном применении требований к участникам торгов, изложенных в Методических рекомендациях, являются необоснованными, поскольку такие рекомендации не носят нормативно-правовой характер и не могут быть использованы как организатором торгов, так и аукционной комиссией при вынесении решения об отказе или допуске претендентам к участию в торгах.

Императивные требования Закона об ипотеке, а также ГК РФ указывают на то, что в открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо, которое внесет задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении публичных торгов.

Следовательно, такое лицо (претендент) должно быть допущено к публичным торгам без дополнительных условий, что соответствует принципу открытости и прозрачности проведения публичных торгов по реализации арестованного имущества.

Из представленных на заседание Комиссии Тверского УФАС документов следует, что Заявитель заполнил заявку, которая содержит, в том числе, паспортные данные Заявителя, а также оплатил задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении публичных торгов, что не отрицается организатором торгов.

Таким образом, организатор торгов установил не предусмотренные действующим законодательством требования к участникам торгов и к содержанию подаваемой ими заявки, аукционная комиссия неправомечно отклонила заявку Заявителя и не допустила его к участию в торгах, что нарушает порядок организации и проведения публичных торгов, установленный статьей 57 Закона об ипотеке и статьей 448 ГК РФ.

В связи с тем, что, по результатам торгов был заключен договор, отсутствуют основания для выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать ООО «Конфис-Трейд» и созданную им комиссию нарушившими порядок организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества по лоту № 5 (извещение от 08.05.2015 № 070515/2591295/01).

3. Предписание ООО «Конфис-Трейд» и созданной им комиссии не выдавать.