

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-106/2021 от 06.05.2021

результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов
– общества с ограниченной ответственностью «Эдельвейс»

Резолютивная часть объявлена 25.05.2021

Решение в полном объеме изготовлено 28.05.2021

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: *данные изъяты*

рассмотрев жалобу *данные изъяты* (вх. №593/10 от 04.05.2021) на действия организатора торгов – на действия организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» (далее – Организатор торгов, ООО «Эдельвейс») при проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №010421/49203082/02) в отсутствие Заявителя, уведомлённого надлежащим образом, и присутствии:

представителя Организатора торгов адвоката Синельникова Дмитрия Валерьевича (доверенность от 11.05.2021, адвокатское удостоверение №1778),

представителя победителя торгов Казейкина Валерия Васильевича (далее по тексту – Победитель торгов) адвоката Матюшина Максима Игоревича (доверенность серии 77 АГ №6498513 от 12.05.2021, адвокатское удостоверение №9865),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

04.05.2021 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. №593/10) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона в электронной форме арестованного имущества должников (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №010421/49203082/02).

В статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

В соответствии с пунктом 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) Организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или Аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

Содержание жалобы Заявителя, направленной в антимонопольный орган Заявителем как физическим лицом, не подававшим заявку на участие в аукционе, фактически сводилась к обжалованию порядка размещения и достоверности информации о торгах.

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» была размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

06.05.2021 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов и Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора по результатам торгов в части заключения договоров для уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах (уведомление №07/793).

13.05.2021 Комиссией Крымского УФАС России на основании части 14.1 статьи 18.1. ФЗ «О защите конкуренции» продлён срок рассмотрения жалобы и принятия решения на семь рабочих дней до 25.05.2021 (уведомление №07/821).

Заявителем в жалобе указан довод о том, что в последний день приёма заявок были внесены существенные изменения в состав предмета торгов (к трём заявленным объектам добавлен дополнительный объект - нежилое здание (дачный дом) по адресу: г. Севастополь, ул. СТ «Феникс», д. 15, к.н. 91:02:004002:83) без изменения начальной продажной цены имущества, что является нарушением порядка размещения информации о торгах и не позволило подать заявку.

Представитель Организатора торгов с доводами, указанными в жалобе Заявителя не согласился, огласив письменные пояснения, согласно которым все объекты были переданы на торги в составе одного лота и документация о торгах изначально содержала сведения о четырёх объектах. Организатор торгов выполняя поручения согласно государственному контракту №100428812121100003 от 09.02.2021 Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Крым и городе Севастополе (далее по тексту - МТУ Росимущества, Организатор аукциона) объявил данные торги в соответствии с Поручением МТУ Росимущества №115/01/21 от 17.03.2021. Данное поручение содержало техническую ошибку, которая была устранена поручением МТУ Росимущества №91ИР-01/1722 от 15.04.2021 на основании постановления пристава-исполнителя МОСП по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Крым от 14.04.2021. Указаний и поручение о продлении сроков проведения торгов не поступало.

Представитель Победителя торгов с доводами, указанными в жалобе Заявителя также не согласился, огласив письменные пояснения, согласно которым жалоба Заявителя, не подавшим заявку на участие

в торгах, сводится к обжалованию аукционной документации в части несвоевременного исправления описки. Таким образом, по мнению представителя Победителя, у антимонопольного органа нет возможности рассмотреть жалобу Заявителя в связи с отсутствием оснований для рассмотрения и как лица, не подававшего заявку на участие в торговой процедуре.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 02.04.2021 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого аукциона (извещение №010421/49203082/02).

Предметом аукциона по лоту №1 на момент опубликования извещения в соответствии с поручением МТУ Росимущества №115/01/21 от 17.03.2021 являлась продажа следующего арестованного имущества, состоявшего из трех объектов:

- земельный участок, по адресу: г. Севастополь, Гагаринский р-н, ДСК «Феникс» уч. № 14, к. н. 90:02:004002:825;

- нежилое здание (дачный дом) по адресу: г. Севастополь, ул. СТ «Феникс», д. 14 (почтовый адрес: г. Севастополь, ул. Л. Бобковой 11/14), к.н. 91:02:004002:832;

- земельный участок, расположенный по адресу: г. Севастополь, Гагаринский р-н, ДСК «Феникс», уч. 15, к.н. 91:02:004002:823;

Начальная продажная цена имущества: 23 980 000 руб.

Дата начала подачи заявок: 03.04.2021.

Дата и время окончания подачи заявок: 16.04.2021 18:00.

Дата и время проведения торгов: 23.04.2021 11:00.

Место проведения торгов: Электронная торговая площадка в сети Интернет по адресу: <https://freetrade.expert> в соответствии с регламентом ЭТП.

Аукцион по состоянию на 25.05.2021 имеет статус: Состоявшийся. Определен победитель торгов. Договор купли-продажи заключён.

Основанием для проведения торгов являлось Поручение МТУ Росимущества №115/01/21 от 17.03.2021 на основании Постановления

ведущего судебного пристава-исполнителя МОСП по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Крым от 09.02.2021 о передаче арестованного имущества на торги.

Согласно постановлению ведущего судебного пристава-исполнителя МОСП по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Крым от 09.02.2021 на торги передано следующее арестованное имущество, состоявшее из четырёх объектов:

- земельный участок, по адресу: г. Севастополь, Гагаринский р-н, ДСК «Феникс» уч. № 14, к. н. 90:02:004002:825;

- нежилое здание (дачный дом) по адресу: г. Севастополь, ул. СТ «Феникс», д. 14 (почтовый адрес: г. Севастополь, ул. Л. Бобковой 11/14), к.н. 91:02:004002:832;

- земельный участок, расположенный по адресу: г. Севастополь, Гагаринский р-н, ДСК «Феникс», уч. 15, к.н. 91:02:004002:823;

- нежилое здание (дачный дом), расположенное по адресу: г. Севастополь, ул. СТ «Феникс», д. 15, к.н. 91:02:004002:831.

В отношении довода жалобы Заявителя согласно которому в последний день приёма заявок были внесены существенные изменения в состав предмета торгов (к трём заявленным объектам добавлен дополнительный объект - нежилое здание (дачный дом) по адресу: г. Севастополь, ул. СТ «Феникс», д. 15, к.н. 91:02:004002:83) без изменения начальной продажной цены имущества, что является нарушением порядка размещения информации о торгах и не позволило подать заявку, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Статьей 18.1. ФЗ «О защите конкуренции» конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы

которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

В силу пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за 30 дней до их проведения. 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.

Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством (пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ).

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа. Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества (пункт 4 статьи 449.1 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим ГК РФ и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном

абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350.1 ГК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» заложенное имущество реализуется в порядке, установленном ГК РФ, Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее по тексту - Закон об ипотеке), а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Пунктом 1 статьи 56 Закона об ипотеке установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, порядок проведения которых определяется процессуальным законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 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.

Из приведенных правовых норм следует, что нормы Закона об ипотеке являются специальными нормами, применяемыми при продаже заложенного имущества должника, определяющими, в том числе срок размещения информации о предстоящих торгах, содержание извещения о торгах.

Комиссия Крымского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы по существу установила, что 02.04.2021 в 18:45 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов опубликовано извещение №010421/49203082/02 согласно которому изложен следующий характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена:

- земельный участок, по адресу: г. Севастополь, Гагаринский р-н, ДСК

«Феникс» уч. № 14, к. н. 90:02:004002:825;

-нежилое здание (дачный дом) по адресу: г. Севастополь, ул. СТ «Феникс», д. 14 (почтовый адрес: г. Севастополь, ул. Л. Бобковой 11/14), к.н. 91:02:004002:832;

- земельный участок, расположенный по адресу: г. Севастополь, Гагаринский р-н, ДСК «Феникс», уч. 15, к.н. 91:02:004002:823;

Начальная продажная цена имущества: 23 980 000 руб.

Организатором торгов 03.04.2021 в периодическом издании «Объявления Крыма» опубликовано извещение о продаже имущества, также состоявшее из трех объектов.

В соответствии с письмом МТУ Росимущества №91-ИР-01/1722 от 15.04.2021 на основании Постановления пристава-исполнителя МОСП по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Крым от 14.04.2021 Организатором торгов в последний день приёма заявок 16.04.2021 в 12:18 были внесены изменения в предмет аукциона и добавлен четвертый объект - нежилое здание (дачный дом) по адресу: г. Севастополь, ул. СТ «Феникс», д. 15, к.н. 91:02:004002:83 и при этом начальная продажная цена имущества осталась прежней: 23 980 000 руб.

Изменения в предмет аукциона Организатором торгов внесены в нарушение пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке ранее, чем за 10 дней до проведения аукциона и не были опубликованы в периодическом издании, что является нарушением порядка организации и проведения публичных торгов.

В связи с этим, Комиссия Крымского УФАС России с учетом имеющихся в деле документов и пояснений представителя Организатора торгов установила, что права и законные интересы Заявителя жалобы, а также потенциальных участников, были нарушены и установлены фактические обстоятельства, подтверждающие действительные последствия в виде ограничения конкуренции и дискриминации на рынке реализации арестованного имущества, что является достаточным основанием для признания Организатора торгов, нарушившим требования по порядку и организации проведения обязательных торгов.

Согласно пункту 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению

конкуренции.

Изменение предмета торгов непосредственно перед окончанием срока подачи заявок и не обнародование их в периодическом издании в нарушении пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке являются именно действиями, которые приводят к ограничению конкуренции и значительному сокращению числа участников аукциона.

Потенциальный претендент для участия в торгах, в первую очередь, знакомится на сайте <https://torgi.gov.ru> с Извещением и указанием в нем предмета торгов, что влияет на решение претендента о необходимости участия в рассматриваемом аукционе, а также в последствии нарушение прав и законных интересов заинтересованных лиц.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, основанием для признания результатов торгов и заключенного по его результатам договора недействительными может являться не любое допущенное нарушение, а только существенное, которое привело к нарушению порядка определения победителя в целях заключения с ним договора, повлекло за собой нарушение прав и законных интересов заинтересованных лиц.

Таким образом комиссией Крымского УФАС России выявлено нарушения процедуры и порядка организации и проведения аукциона со стороны Организатора торгов. Данный довод жалобы Заявителя находит свое подтверждение.

Поскольку в извещении о проведении аукциона, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru, нарушены сроки размещения информации о предмете торгов, а также о периоде, отведенном для ознакомления с информацией о предмете торгов, имеющееся нарушение ввело в заблуждение потенциально заинтересованных лиц в участии в аукционе, а нарушение информационного обеспечения торгов напрямую влияет на возможность потенциально заинтересованных лиц реализовать свое право на участие в торгах, Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что права и законные интересы Заявителя, отраженные в жалобе, были нарушены. На основании вышеизложенного, жалоба Заявителя признана обоснованной.

Из представленных документов Организатора аукциона по результатам торгов заключен договор купли-продажи.

В рамках статьи 18.1 и статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции» у антимонопольного органа при рассмотрении жалобы на действия организатора торгов отсутствуют полномочия по выдаче предписания в случае заключения договора по результатам торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными только судом по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов – ООО «Эдельвейс» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №010421/49203082/02) обоснованной.

2. Предписание не выдавать, так как по итогам аукциона заключен договор.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

4. Снять ограничения, наложенные уведомлением исх. №07/793 от 06.05.2021.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.