Решение № 034/01/18.1-461/2019

04 июня 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» (Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя управления;

Л. Е.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Т. С.А. – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу С. А.Ю. на действия ООО «АРНАЛ» при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества:

- квартиры: пл. 35,5 кв.м, кад. № 34:35:030119:11758, по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. Ленина, д.118, кв. 291 (лот № 1);

- жилого помещения: пл. 31,30 кв.м., кад. №34:34:010052:2757, по адресу: Волгоградская область, Волгоград, ул. им. Дзержинского, д. 43, кв. 60 (лот № 3);

- квартиры: пл.35,6кв. м., кад. № 34:34:050027:1298, по адресу: Волгоградская область, Волгоград, ул. Новоузенская, дом 6, кв. 58 (лот № 13); по извещению № 160419/32682808/01).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее - Волгоградское УФАС России) 22.05.2019 поступила жалоба С. А.Ю. (далее – Заявитель) на действия ООО «АРНАЛ» при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества: квартиры: пл. 35,5 кв.м, кад. № 34:35:030119:11758, по адресу: Волгоградская область, г.Волжский, пр-кт. Ленина, д.118, кв. 291 (лот № 1); жилого помещения: пл. 31,30 кв.м., кад. №34:34:010052:2757, по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, ул. им. Дзержинского, д. 43, кв. 60 (лот № 3); квартиры: пл. 35,6 кв. м., кад. № 34:34:050027:1298, по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Новоузенская, дом 6, кв. 58 (лот № 13); по извещению № 160419/32682808/01, далее – Жалоба).

Жалоба Заявителем подана в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 03-8/3693 от 24.05.2019) направлено 24 мая 2019 года в ООО «АРНАЛ», Заявителю по электронной почте.

Обжалуемые торги – публичные торги по продаже арестованного имущества: квартиры: пл. 35,5 кв.м, кад. № 34:35:030119:11758, по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. Ленина, д.118, кв. 291 (лот № 1); жилого помещения: пл. 31,30 кв.м., кад. №34:34:010052:2757, по адресу: Волгоградская область,

г.Волгоград, ул. им. Дзержинского, д. 43, кв. 60 (лот № 3); квартиры: пл.35,6 кв. м., кад. № 34:34:050027:1298, по адресу: Волгоградская обл., Волгоград, ул. Новоузенская, дом 6, кв. 58 (лот № 13); по извещению № 160419/32682808/01, далее – Публичные торги).

Извещение № 160419/32682808/01 о проведении Публичных торгов (далее – Извещение) опубликовано 16.04.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов). Извещение о проведении публичных торгов также опубликовано в газете № 43(28421) «Волгоградская правда» 16.04.2019.

Организатором Публичных торгов является ООО «АРНАЛ» на основании государственного контракта № 0129100008318000071-0012667-01 от 27.12.2018, заключенного с Территориальном управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области.

Рассмотрение жалобы назначено на 27 мая 2019 года в 10 часов 15 минут. Уведомлением о продлении срока принятия решения по делу № 034/01/18.1-461/2019 от 27.05.2019 срок рассмотрения жалобы продлен до 11.06.2019 Рассмотрение жалобы состоялось после отложения 04.06.2019 в 14 ч. 30 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: С. А.Ю. (личность установлена по паспорту), З. В.П. (представитель ООО «АРНАЛ» по доверенности № 6 от 18.02.2019), М. О.А. (представитель ООО «АРНАЛ» по доверенности от 01.04.2019, после отложения). Также на рассмотрении жалобы присутствовал участник Публичных торгов: П. А.И. (личность установлена по паспорту).

Проведение Публичных торгов регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), Соглашением ФССП России и Росимущества № 0001/13/01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии 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».

Приказом № 2 от 07.03.2019 утвержден состав комиссии по проведению торгов ООО «АРНАЛ» (далее – Комиссия по проведению торгов).

Обжалуемые действия – недопуск к участию в Публичных торгах в связи с тем, что оплата задатков по лотам № 1, 3, 13 произведена единым платежом. Заявитель пояснил, что подавая три заявки на разные лоты, оплатил задатки одной суммой. Считает, что оснований для отказа в допуске у ООО «АРНАЛ» не имелось. Кроме того, организатором торгов в Извещении не указаны: БИК, реквизиты счета для перечисления задатка, назначение платежа, величина «шага аукциона».

ООО «АРНАЛ» представлены запрошенные документы, пояснения по делу. Представители ООО «АРНАЛ» считают жалобу необоснованной. Пояснил, что договоры купли - продажи по итогам Публичных торгов не заключены.

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

1. Согласно протоколам № 1/1, № 1/3, № 1/13 окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах и подведения итогов от 16.05.2019 Заявителю отказано в допуске к участию в Публичных торгах по лотам №№ 1, 3, 13 в связи с тем, что нарушен порядок внесения задатка в соответствии с требованиями аукционной документации, а именно извещения о торгах, согласно которого договор о задатке заключается на условиях проекта договора о задатке, оплаченная сумма задатка по представленному платежному поручению не соответствует суммам задатков Лота № 1, лота № 3 и лота № 13.

ГК РФ в ч. 2 ст. 448 закрепляет, что извещение должно содержать, в том числе сведения об оформлении участия в торгах.

Порядок подачи и приема заявок на участие в Публичных торгах установлен в Извещении, регламенте подачи заявки на участие в торгах, регламенте проведения торгов по реализации арестованного имущества ООО «АРНАЛ» (далее – Регламент проведения торгов).

Согласно п. 11.1 Регламента проведения торгов Комиссия по проведению торгов не допускает претендента к участию в торгах в случае, если: претендент не может быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации; представлены не все документы, перечисленные в аукционной документации, документы оформлены с нарушением требований законодательства Российской Федерации, извещения о торгах, либо регламента проведения торгов по реализации арестованного имущества и (или) Порядка подачи заявки на участие в торгах; не подтверждено поступление в установленный срок задатка претендентом (заявителем) на счет, указанный в договоре о задатке и (или) в извещении о торгах.

Согласно Извещению к участию в аукционе допускаются физические лица, юридические лица и индивидуальные предприниматели, представившие в установленные извещением сроки заявку с приложением следующих документов: заявка по форме, утвержденной организатором торгов - 2 экз.; опись представленных документов – 2 экз.; платежный документ с отметкой банка, подтверждающий внесение задатка и т.д. Кроме того, Одно лицо имеет право подать только одну заявку.

В прилагаемых к Извещению документах размещенных на Официальном сайте торгов имеется образец заполнения платежных реквизитов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области для перечисления задатка, в том числе с указанием того, что в поле назначение платежа необходимо указать: «задаток для участия в торгах, назначенных на __/__/2019г. и лот № __.

Таким образом, на каждый лот Публичных торгов подается одна заявка с приложением платежного документа с отметкой банка, подтверждающего внесение задатка на тот лот на который подается заявка.

В связи с чем, Комиссия по проведению торгов правомерно не допустила

Заявителя к Публичным торгам, в связи с нарушением порядка внесения задатка. Довод Заявителя необоснован.

2. В жалобе Заявителя также указано, что в Извещении отсутствуют сведения о БИК, реквизиты счета для перечисления задатка, назначение платежа.

В прилагаемых к Извещению документах размещенных на Официальном сайте торгов имеется образец заполнения платежных реквизитов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области для перечисления задатка, в том числе с указанием того, что в поле назначение платежа необходимо указать: «задаток для участия в торгах, назначенных на __/__/2019г., лот № __, должник _____», в том числе: Р/сч 40302810500001000051 и БИК Банка Получателя – 041806001.

В силу пунктов 3 и 4 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. 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.

В извещении о проведении публичных торгов, опубликованном в газете № 43(28421) «Волгоградская правда» 16.04.2019 информация о БИК, о назначении платежа, реквизитах счета для внесения задатка отсутствует.

Таким образом, Организатором торгов нарушены пункты 3 и 4 статьи 57 Закона об ипотеке. Довод Заявителя обоснован.

3. Как указано в жалобе, в Извещении отсутствуют сведения о величине шага аукциона. В Извещении указано, что торги проводятся путем повышения начальной цены лота на шаг аукциона. Шаг аукциона устанавливается 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.

ГК РФ в ч. 2 ст. 448 закрепляет, 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.

Методические рекомендации 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) в п. 6.2 определяют сведения, которые должно содержать извещение о проведении торгов, в том числе сведения о величине «шага торгов».

Регламент проведения торгов, размещенный в составе извещения № 160419/32682808/01 в п. 20 предусматривает, что торги проводятся путем повышения начальной (минимальной) цены предмета торгов (цены лота), указанной в извещении о проведении торгов на «шаг торгов».

Исходя из толкования вышеуказанных норм и документов порядок проведения торгов предполагает, в том числе определенность с «шагом торгов», то есть «шаг торгов» должен иметь определенную конкретную величину и быть известной в момент опубликования извещения, а не указываться в пределах от 1% до 10% от начальной стоимости.

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, чтобы торги не были признаны не 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, довод Заявителя обоснован. Организатором торгов нарушены ч. 2 ст. 448 ГК РФ, п. 6.2 Методических рекомендаций, п. 20 Регламента проведения торгов.

5. Согласно ч. 20 ст. 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, в том числе об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации Публичных торгов в действиях организатора торгов – ООО «АРНАЛ», Комиссия Волгоградского УФАС России приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации Публичных торгов по лотам № 1 и № 3.

В связи с выдачей предписания ООО «АРНАЛ» по делу 034/01/18.1-460/2019 в отношении лота № 13 Публичных торгов предписание не выдавать.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С. А.Ю. (лоты №№ 1, 3, 13, извещение № 160419/32682808/01) обоснованной.

2. Признать организатора торгов – ООО «АРНАЛ» нарушившим ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 3 и 4 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», п. 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, п. 20 Регламента проведения торгов по реализации арестованного имущества ООО «АРНАЛ».

3. Выдать организатору торгов – ООО «АРНАЛ» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации публичных торгов по продаже арестованного имущества (лот №№ 1, 3, 13, извещение № 160419/32682808/01).

Решение и предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.