

по жалобе № 143-04-18.1/2016

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 11 октября 2016 года.

В полном объеме решение изготовлено 13 октября 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции (далее - Комиссия) в составе:

Председатель	<...>	-	руководитель Челябинского УФАС России;
Комиссии:			
Члены Комиссии:	<...>	-	начальник отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;
	<...>	-	ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России,

рассмотрев **жалобу № 143-04-18.1/2016** физического лица (далее - Заявитель) от 04.10.2016 вх. № 13678 на действия ООО «Профессиональная группа», выразившиеся в нарушении процедуры проведения открытого аукциона по продаже арестованного имущества должника <...> (извещение № 090916/2753000/01, лот № 20, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее - Аукцион), в присутствии представителя Территориального управления Росимущества в Челябинской области.

УСТАНОВИЛА:

ООО «Профессиональная группа» является поверенным (лицо, осуществляющее фактические действия по проведению торгов) Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области в соответствии с договором на оказание услуг специализированной организации от 01.02.2016 № СПО (П)-4/2016 (далее – Договор), заключенным с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее – ТУ Росимущества в Челябинской области).

20.07.2016 судебным приставом-исполнителем Орджоникидзевогоского РОСП Магнитогорска УФССП России по Челябинской области вынесено постановление о передаче двухкомнатной квартиры, общей площадью 52,3 кв.м., расположенной по адресу: <...> (далее арестованное имущество) на торги.

05.09.2016 ТУ Росимущества в Челябинской области своим поручением на реализацию передало ООО «Профессиональная группа» на реализацию арестованное имущество.

08.09.2016 ООО «Профессиональная группа» опубликовало информационное сообщение о продаже арестованного имущества в издании Правительства и Законодательного собрания Челябинской области - «Южноуральская Панорама» от 08.09.2016 № 88 (3686), а также на сайте www.torgi.gov.ru извещение от 09.09.2016 № 090916/2753000/01 (по лоту № 20).

На участие в торгах по продаже арестованного имущества поступили заявки двух участников.

В соответствии с протоколом заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества от 24.09.2016 победителем аукциона признана <...>/

24.09.2016 между ООО «Профессиональная группа», действующим от имени и по поручению ТУ Росимущества в Челябинской области, и победителем торгов был составлен протокол № 471 о результатах торгов по продаже арестованного имущества, имеющий силу договора.

04.09.2016 в Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия ООО «Профессиональная группа», выразившиеся в нарушении порядка проведения указанного Аукциона.

Заявитель, извещенный надлежащим образом, на заседание Комиссии не явился.

ООО «Профессиональная группа», извещенное надлежащим образом, на заседание Комиссии не явилось, представило письменные пояснения, в которых указывает на отсутствие в действиях организатора торгов нарушения порядка проведения Аукциона.

Представитель ТУ Росимущества в Челябинской области на заседании Комиссии просил жалобу Заявителя признать необоснованной.

Изучив представленные материалы жалобы, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Указ Президента РФ от 12.05.2008 № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом»).

В соответствии со статьей 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее - организатор торгов).

Согласно ч. 2 ст. 447 Гражданского Кодекса РФ в качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

По условиям Договора, Заказчик (Территориальное управление Росимущества в Челябинской области) поручает, а Исполнитель (ООО «Профессиональная группа») обязуется на условиях, установленных Договором, за вознаграждение совершать от имени Заказчика действия по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также конфискованного, движимого бесхозного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства по основаниям, предусмотренным законами и иными нормативными актами Российской Федерации, на территории Челябинской области.

В соответствии с пунктом 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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.

1. Не принимается довод Заявителя о том, что размер задатка установлен организатором торгов неправомерно.

В соответствии с пунктом 4 статьи 57 Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон 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. 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества, реализуемого на Аукционе, составляет сумма в размере 58 400 рублей. В соответствии с извещением размер задатка установлен в сумме 55 000 рублей.

Таким образом, установленный извещением о проведении Аукциона размер задатка, не превышает 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества, как того и требуют положения пункта 4 статьи 57 Закона об ипотеке.

2. В соответствии с пунктом 7 статьи 57 Закона об ипотеке лицо, выигравшее

публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

Согласно документам, представленным в материалы жалобы, победителем торгов 29.09.2016 была внесена покупная цена за заложенное имущество.

3. Не принимаются доводы Заявителя о том, что в извещении о проведении Аукциона не указаны сведения, предусмотренные частью 3 статьи 448 ГК РФ, а также о размещении организатором торгов проекта договора, заключаемого по результатам торгов.

В соответствии с частями 2, 3 статьи 448 ГК РФ 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. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно статье 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона условие о предмете договора указано в соответствии с требованиями статьи 554 ГК РФ: указан адрес квартиры, в том числе номер квартиры, ее площадь, количество комнат.

Цена, по которой в соответствии с договором будет приобретено имущество, не может быть точно определена до подведения итогов Аукциона в связи с правовой природой указанной торговой процедуры, однако в извещении указана минимальная начальная цена продажи имущества.

Таким образом, организатором торгов в извещении указаны условия договора, заключаемого по результатам торгов.

Закон не возлагает на организатора торгов обязанности по размещению на официальном сайте torgi.gov.ru проекта договора, заключаемого по результатам торгов.

4. 11.04.2014 Росимуществом утверждены 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 (далее – Методические рекомендации).

В соответствии с пунктом 6.2 указанных методических рекомендаций извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

- месторасположение, описание и технические характеристики имущества;
- сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что такое сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со [статьей 437](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Требования к содержанию извещения о проведении торгов установлены следующими нормами российского законодательства.

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Как уже указывалось выше, согласно пункту 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.

Таким образом, правовые нормы, устанавливающие порядок проведения торгов, в том числе требования к содержанию извещения о проведении торгов, не содержат требований об указании в извещении технических характеристик реализуемого имущества, и указании на то, что такое извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Методические рекомендации не являются нормативным правовым актом, официально не опубликованы, не зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации, то есть не являются обязательным для исполнения документом, содержащим порядок организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества, а носят рекомендательный характер.

Таким образом, несоблюдение ООО «Профессиональная группа» Методических рекомендаций в указанной части не будет являться нарушением порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона указаны предусмотренные пунктом 4 статьи 57 Закона об ипотеке сведения о размере, сроках и порядке внесения задатка: указанная информация содержится в опубликованном в газете «Южноуральская Панорама» от 08.09.2016 № 88 (3686)

извещении, а также на сайте www.torgi.gov.ru в извещении от 09.09.2016 № 090916/2753000/01 по лоту № 20, и в документах, приложенных в разделе «Документация».

5. В соответствии с пунктом 6 статьи 449.1 ГК РФ в протоколе о результатах публичных торгов должны быть указаны все участники торгов, а также предложения о цене, которые они вносили.

24.09.2016 комиссией по проведению торгов ООО «Профессиональная группа» был составлен протокол заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества, в котором указаны сведения об участниках Аукциона, однако предложения о цене каждого участника в протоколе не отражены, отражено лишь предложение какого участника и в каком размере составило окончательную цену продажи имущества.

Таким образом, ООО «Профессиональная группа» нарушен пункт 6 статьи 449.1 ГК РФ в части обязанности по указанию предложений о цене участников торгов, однако по мнению Комиссии, указанное нарушение не повлияло на результаты торгов, на возможность желающих подать заявки на участие в Аукционе, не привело к ограничению конкуренции.

В связи с изложенным Комиссия находит необходимым рекомендовать ТУ Росимущества в Челябинской области усилить контроль за соблюдением своими поверенными требований пункт 6 статьи 449.1 ГК РФ, довести указанную информацию до сведения поверенных специализированных организаций.

В соответствии с частью 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссией установлено, что 24.09.2016 между ООО «Профессиональная группа»,

действующим от имени и по поручению ТУ Росимущества в Челябинской области, и победителем торгов был составлен протокол № 471 о результатах торгов по продаже арестованного имущества, имеющий силу договора.

С учетом изложенного Комиссия не имеет правовых оснований выдать организатору торгов ООО «Профессиональная группа» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов и аннулирование результатов торгов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Заявителя о 04.10.2016 вх. № 13678 на действия ООО «Профессиональная группа» необоснованной.

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