

РЕШЕНИЕ № Т-61/14

по результатам рассмотрения жалобы Починалина В.В.

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 15.09.2014

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров № 1 <...>

рассмотрев жалобу Починалина В.В. на действия организатора торгов – ООО «Профи-сейлс», оператора электронной площадки – ЗАО «Вэллстон» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества должника Орлова О.А.: квартира площадью 30,5 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, Сторожевая ул., д. 22/8, кв. 62 (извещение № 230714/4173525/28), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба Починалина В.В. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Профи-сейлс» (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки – ЗАО «Вэллстон» (далее – Оператор) при проведении открытого аукциона по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества должника Орлова О.А.: квартира площадью 30,5 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, Сторожевая ул., д. 22/8, кв. 62 (извещение № 230714/4173525/28) (далее – Аукцион; Жалоба).

Из Жалобы следует, что действия Оператора, выразившиеся в переводе заявки Заявителя на участие в Аукционе в статус «Новая» по причине ее поступления позже даты начала приостановления проведения Аукциона, а также неинформировании Заявителя Оператором о дальнейших действиях по подаче заявки на участие в Аукционе лишили Заявителя возможности принять участие в Аукционе.

Организатор торгов, Оператор с доводами Жалобы не согласились, указав, что действовали в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные материалы и выслушав пояснения Заявителя, Организатора торгов и Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

Согласно поручению на реализацию от 27.06.2014 № ВБ-12/27613 Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в соответствии с Государственным контрактом от 28.08.2013 № К13-12/94 поручило Организатору торгов принять от судебного пристава-исполнителя заложенное недвижимое имущество, принадлежащее должнику Орлову О.А., арестованное в ходе исполнительного производства № 16649/12/04/77 от 26.10.2012 и реализовать на повторных торгах: квартира площадью 30,5 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, Сторожевая ул., д. 22/8, кв. 62, стоимостью 108 800 долларов США 00 центов.

22.07.2014 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, газете «Тверская,13» № 87 (2439) Организатором торгов было размещено объявление о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион должен был быть проведен в электронной форме на электронной торговой площадке по адресу www.electro-torgi.ru (далее – сайт Оператора); размер задатка – 5% от начальной продажной цены имущества; прием заявок на участие в Аукционе с 22.07.2014 по 11.08.2014; дата проведения Аукциона 18.08.2014 с 09:00 до 11:00; подведение итогов Аукциона 18.08.2014 в 17:00.

Согласно Жалобе 10.08.2014 Заявитель оплатил задаток и подал заявку на участие в Аукционе; заявка Заявителя на участие в Аукционе была принята Оператором.

Однако 14.08.2014 в личный кабинет Заявителя пришли сообщения следующего содержания:

«Торги приостанавливаются с 08 августа 2014 г.,

Торги будут возобновлены 19 августа 2014 г.

Статус торга – «Прием заявок».

С деталями текущего приостановления можно ознакомиться по ссылке.

В связи с приостановлением перенесены следующие даты торга:

Дата окончания представления заявок на участие с 11.08.2014 11:00 на 22.08.2014 11:00,

Дата начала приема ценовых предложений с 18.08.2014 09:00 на 29.08.2014 09:00,

Дата окончания приема ценовых предложений с 18.08.2014 11:00 на 29.08.2014 11:00,

Дата вскрытия конвертов с 18.08.2014 17:00 на 29.08.2014 17:00.

С приостановлением торга приостановлены его лоты:

№ 1 «Квартира, общей площадью 30,5 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Сторожевая, д. 22/8, кв. 62» в статусе «Прием заявок».

«Уважаемый(ая) Виталий Вячеславович!

Ваша заявка на лот «Квартира, общей площадью 30,5 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Сторожевая, д. 22/8, кв. 62» аукциона «Подвергнутое в рамках исполнительного производства № 166449/12/04/77, возбужденного 26.10.2012г. возбужденного СПИ приставов по Москве, недвижимое имущество, принадлежащее должнику Орлову Олегу Александровичу» была переведена в статус Новая.

Причина: Торги по лоту приостановлены. Заявка на участие в торгах поступила позже даты начала приостановления.

Номер заявки: 485

Дата представления заявки: 10.08.2014 01:19».

Кроме того, на рассмотрении Комиссией ФАС России Жалобы Заявитель пояснил, что никаких сообщений, относительно регистрации Заявителя на сайте Оператора, от Оператора ему не поступало.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов 14.08.2014 Организатору торгов поступило постановление судебного пристава-исполнителя Лефортовского ОСП УФССП России по Москве Маркарова К.Б. об отложении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения с 08.08.2014 по 18.08.2014 включительно (далее – Постановление). При этом следует отметить, что Постановление было направлено по запросу Организатора торгов.

На основании поступившего Постановления все действия по организации и проведению Аукциона Организатором торгов были приостановлены.

21.08.2014 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, газете «Тверская,13» № 100 (2452) Организатором торгов было размещено объявление о переносе даты и времени проведения Аукциона, согласно которому окончание приема заявок 25.08.2014 в 11:00; дата и время проведения Аукциона 01.09.2014 в 09:00.

На рассмотрении Комиссией ФАС России Жалобы представители Организатора торгов, Оператора пояснили, что в связи с поступлением Постановления заявка, поданная Заявителем на участие в Аукционе 10.08.2014 не могла быть допущена на участие в Аукционе по причине того, что была подана Заявителем в период действия Постановления.

Таким образом, на основании поступившего Организатору торгов Постановления заявка Заявителя на участие в Аукционе была переведена в статус «Новая».

Согласно пункту 2.1 Регламента регламент устанавливает порядок проведения торгов в электронной форме (далее также – торги), порядок взаимодействия и взаиморасчетов организаторов торгов, оператора электронной площадки, лиц, заинтересованных в регистрации на электронной площадке, лиц, представляющих заявки на участие в торгах (далее также – заявители), участников торгов в процессе их организации и проведения на электронной площадке Универсальная электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI, включая права, обязанности и ответственность Сторон.

Согласно пункту 2.2 Регламента факт присоединения лица к Регламенту является полным принятием им условий настоящего Регламента и всех его приложений в редакции, действующей на момент регистрации Заявления о присоединении в реестре электронной площадки Универсальная электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.

Заявитель был зарегистрирован на сайте Оператора и присоединен к Регламенту.

Согласно пункту 12.7 Регламента после окончания периода представления заявок на участие в торгах, Организатор торгов по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие, оформляет протокол об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Согласно пункту 12.8 Регламента решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- 1) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;
- 2) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

При это Регламентом не предусмотрен статус заявки на участие в торгах «Новая», а также не установлены случаи перевода заявок в данный статус.

Таким образом Комиссия ФАС России приходит к выводу, что в указанном в Жалобе случае Оператор действовал не в соответствии с Регламентом.

Согласно пункту 1.2 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, утвержденного совместным приказом Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 25.07.2008 № 347/149 (далее – Порядок) реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество и привлекаемые им физические и юридические лица, отобранные им на конкурсной основе (далее – специализированные организации).

Согласно пункту 4.2 Порядка если исполнительное производство, в рамках которого арестованное имущество передано на реализацию, приостановлено, исполнительные действия или применение мер принудительного исполнения отложены либо предоставлена отсрочка или рассрочка, судебный пристав-исполнитель незамедлительно направляет в территориальный орган ФССП России и в Росимущество (специализированные организации) копию соответствующего постановления или определения. Росимущество (специализированные организации) немедленно после получения от территориального органа ФССП России или судебного пристава-исполнителя соответствующего постановления или определения приостанавливает процедуру реализации арестованного

имущества.

Таким образом Комиссия ФАС России приходит к выводу, что действия по реализации имущества приостанавливаются с момента получения организатором торгов соответствующего постановления или определения.

Согласно представленному Организатором торгов Протоколу об определении участников торгов (далее – Протокол) на участие в Аукционе были поданы три заявки, датированные 08.08.2014, 23.08.2014 и 24.08.2014. Заявка Заявителя на участие в Аукционе в Протоколе отсутствует. Информация о том, что заявка Заявителя на участие в Аукционе не допущена, в Протоколе также отсутствует.

Согласно пояснениям Заявителя, а также представленным скриншотам экрана персонального компьютера, заявка Заявителя на участие в Аукционе не была допущена на участие в Аукционе по причине того, что была подана 10.08.2014, то есть в период действия Постановления.

Таким образом Комиссией ФАС России установлено, что указанные действия Организатора торгов, Оператора лиши Заявителя возможности участвовать в Аукционе.

Кроме того, Протокол был направлен в адрес Заявителя 01.09.2014 в 07:08, то есть за 1 час 52 минуты до начала Аукциона.

Таким образом действия Организатора торгов, Оператора по направлению Протокола менее чем за два часа до времени начала Аукциона лишили Заявителя права на обжалование указанных действий (бездействия) Организатора торгов, Оператора до начала Аукциона.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что действия Организатора торгов, Оператора, связанные с неприемом от Заявителя заявки на участие в Аукционе, необеспечением мер по увеличению круга участников торгов, имеющих прямое намерение в них участвовать, недопуске Заявителя к участию в Аукционе привели к ограничению конкуренции при проведении Аукциона, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Кроме того следует отметить, что Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) установлены способы реализации имущества должников.

Согласно части 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя – также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот

тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно положениям пункта 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно положениям пункта 5 статьи 448 Гражданского кодекса лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Также согласно части 3 статьи 433 Гражданского кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации.

Таким образом права на имущество, являющееся предметом аукциона, переходят к лицу, предложившему наиболее высокую цену за такое имущество в момент проведения аукциона, подписавшему протокол о результатах проведения аукциона и оплатившему предложенную стоимость имущества.

Таким образом Комиссия ФАС России приходит к выводу, что при таком способе реализации имущества должника, как проведение открытых торгов в форме аукциона, сама по себе реализация имущества происходит непосредственно при проведении аукциона и в момент подписания протокола о результатах торгов и передаточного акта.

На основании изложенного, по мнению Комиссии ФАС России при получении организатором торгов постановления судебного пристава-исполнителя должен приостанавливаться непосредственно сам аукцион.

Кроме того, Комиссия ФАС России считает необходимым отметить следующее.

На рассмотрении Комиссией ФАС России Жалобы Организатором торгов был представлен договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.09.2014, подписанный с победителем Аукциона. Кроме того, Организатор торгов пояснил, что данный договор еще не зарегистрирован в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации).

Согласно части 3 статьи 433 Гражданского кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о государственной регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного

права.

Таким образом договор, подписанный Организатором торгов и победителем Аукциона, не считается заключенным.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Починалина В.В. на действия организатора торгов – ООО «Профи-сейлс», оператора электронной площадки – ЗАО «Вэллстон» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества должника Орлова О.А.: квартира площадью 30,5 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, Сторожевая ул., д. 22/8, кв. 62 (извещение № 230714/4173525/28) обоснованной.

2. Признать в действиях ООО «Профи-сейлс», ЗАО «Вэллстон» факт нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившийся в неприеме от Починалина В.В. заявки на участие в Аукционе, необеспечении мер по увеличению круга участников торгов, имеющих прямое намерение в них участвовать, недопуске Починалина В.В. к участию в Аукционе.

3. Выдать ООО «Профи-сейлс» обязательное для исполнения предписание.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

ПРЕДПИСАНИЕ № Т-61/14

о совершении действий, направленных на устранение нарушений

порядка проведения торгов

«15» сентября 2014 года

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров <...>

на основании решения от 15.09.2014 № Т-61/14, принятого Комиссией ФАС России по итогам рассмотрения жалобы Починалина В.В. на действия организатора торгов – ООО «Профи-сейлс», оператора электронной площадки – ЗАО «Вэллстон» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества должника Орлова О.А.: квартира площадью 30,5 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, Сторожевая ул., д. 22/8, кв. 62 (извещение № 230714/4173525/28) (далее – Аукцион), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Профи-сейлс» в срок до 22.09.2014:

– аннулировать Аукцион;

– разместить соответствующую информацию на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, периодическом печатном издании газета Правительства Москвы «Тверская,13».

2. ООО «Профи-сейлс» в срок не позднее пяти рабочих дней с момента исполнения пункта 1 данного предписания представить в ФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

