

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба ....(вх.№ 15122 от 19.08.2020г.) на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом по Новосибирской области при реализации недвижимого имущества в виде - 1/2 доля в праве совместной собственности на земельный участок, ...., 1/2 доля в праве совместной собственности на объект недвижимого имущества: объект индивидуального жилищного строительства (объект незавершенного строительства), .... (№ извещения 270220/0867971/02).

Заявитель сообщает следующее.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом по Новосибирской области (далее также - Ту Росимущества по Новосибирской области. Организатор торгов) является организатором торгов по реализации недвижимого имущества в виде - 1/2 доля в праве совместной собственности на земельный участок, площадью ...., 1/2 доля в праве совместной собственности на объект недвижимого имущества: объект индивидуального жилищного строительства (объект незавершенного строительства),....., продаваемого па основании постановления о передаче арестованного имущества на торги судебного пристава-исполнителя отдела по Дзержинскому району УФССП России по Новосибирской области .... от 23.10.2019, уведомление о готовности к реализации арестованного имущества № 1019 от 23.10.2019.

Данный факт подтверждается извещением о проведении торгов № 270220/0867971/02 (далее также - Извещение) размещенном на официальном сайте в сети Интернет.

Заявитель настоящей жалобы, .... намеревалась участвовать в аукционе проводимом Организатором торгов «14» мая 2020 г. в 06:10 по московскому времени на электронной торговой площадке, находящейся в сети интернет по адресу <https://www.rfs-tender.ru>.

Собрав и предоставив все необходимые документы, заранее перечислив задаток в размере 888 675 (восемьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей указанные в Извещении .... не была допущена до участия в торгах, на основании Извещения.

О причине, по которой не была допущена до участия в торгах не сообщили.

Протоколом № U30726-2 от 13.05.2020 заседания комиссии территориального управления Росимущества в Новосибирской области по признанию несостоявшийся повторных публичных торгов в форме открытого аукциона на электронной площадке - торги по продаже арестованного имущества были признаны несостоявшимися.

В последствии стало известно, что отказ в допуске к участию на торгах стало то, что в адрес Оператора торговой площадки ООО «РТС-тендер» ИНН: 7710357167, КПП: 773001001, ОГРН: 1027739521666, местонахождение: 121151, г. Москва, набережная

Тараса Шевченко, д. 23А, этаж 25, помещение №1 был мотивированно не поступлением от ....денежных средств в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

Согласно пп. 1 и. 1 ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

В соответствии с п. 5 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

.... полагает, что она незаконно не допущена к проведению торгов, а само проведение торгов происходило с нарушением действующих норм права, что свидетельствует об ограничении конкуренции.

1. Законодательством не предусмотрены какие-либо «скрытые» платежи. В извещении о проведении публичных торгов нет информации о необходимости несения иных платежей, кроме задатка.

Как следует из Извещения место, порядок и форма подачи заявок и предложений определяется следующим образом:

«К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявки на участие в аукционе (форма заявки установленного образца содержится в информационном сообщении), и представившие документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, а также обеспечившие поступление установленного размера задатка в сроки и порядке, указанные в информационном сообщении».

В продолжение опубликованного Извещения указано, что в перечень необходимых документов, прилагаемых к заявке, входят:

«Самостоятельно заполненная заявка (в соответствии с установленным образцом), платежный документ, подтверждающий внесение задатка на счет Продавца: заверенные в соответствии с действующим законодательством: копии учредительных документов и копия свидетельства о регистрации, бухгалтерский баланс, заверенный налоговым органом, на последнюю отчетную дату, выписка из ЕГРЮЛ (оригинал или нотариальная копия), протокол о назначении исполнительного органа, решение уполномоченного органа об участии в торгах (для юридических лиц - резидентов РФ); доверенность на лицо, уполномоченное действовать от имени заявителя при подаче заявки на участие в торгах; копии паспортов (для физических лиц); данные о лицевом счете в банке».

Размер задатка составляет 888 675 (восемьсот восемьдесят восемь тысяч

шестьсот семьдесят пять) рублей. В Извещении указаны реквизиты платежа на которые необходимо вносить задаток.

Указание на какие-либо иные документы, необходимых для участия в торгах в опубликованном извещении не содержится. В также в Извещении не содержится информации о необходимости уплачивать иные денежные средства кроме как задаток.

Согласно п. 1 ст. 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену (п. 4 ст. 447 ГК РФ).

В соответствии с и. 1 ст. 448 ГК РФ аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

В соответствии с п. 2 ст. 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.

Как следует из п. 10 постановления Правительства РФ от 03.12.2014 N 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» 10. Для участия в аукционе заявитель представляет в срок, установленный в извещении о проведении аукциона, следующие документы: а) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме; б) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); в) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства, если заявителем является иностранное юридическое лицо; г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя; д) документы, подтверждающие внесение задатка.

Как указано в и. 11. Данного постановления не допускается требовать от заявителя представления документов, не предусмотренных пунктом 10.

Согласно ч. 3 ст. 90 ФЗ «Об исполнительном производстве» информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов. Отсечение же претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок за счет взимания платы за доступ к торгам не соответствует целям реализации имущества должника.

Организатор торгов обязан использовать информационные системы,

обеспечивающие свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, о правилах работы с использованием такой системы, возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов.

Из положений ст. 447 - 449 ГК РФ следует, что единственной денежной суммой, оплата которой возможна участником торгов, является задаток. При этом задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (ст. 380 ГК РФ).

Правовая природа задатка носит обеспечительный характер, который предотвращает какие-либо злонамеренные действия участников торгов, в том числе предотвращает фиктивное участие в торгах. Иных форм оплаты участия в торгах законодательство Российской Федерации не содержит.

Следовательно, ... не была обязана вносить иные денежные средства кроме как задаток для участия в торгах.

Организатор торгов несет ответственность за действия выбранной им электронной площадки в части обеспечения доступа всех заинтересованных лиц к участию в торгах.

Организатор торгов, ввиду отсутствия предусмотренного действующим законодательством запрета, злоупотребил своими правами при реализации имущества должника на торгах, выбрав площадку с взиманием платы за регистрацию и участие в торгах, что сузило круг потенциальных участников аукциона.

В соответствии с п. 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 декабря 2005 г. N 101 «Об обзоре практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными по иску заинтересованного лица.

Как указано в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Согласно ч. 1 ст. 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, законодательно запрещено совершение каких-либо действий,

которые могут сузить круг участников торгов, привести к снижению уровня соперничества между субъектами, которые объективно могут стать победителями торгов и заключить соответствующий договор по их итогам.

Указанные действия организатора торгов повлекли за собой необоснованное ограничение конкуренции, ввиду того, что выбор площадки, требующей вознаграждение за пользование услугами и функциональными возможностями привел к ограничению количества потенциальных участников торгов в виде не допуска к торгам ...,

Соответственно организатором аукциона нарушены положения п. 1 ст. 448 ГК РФ, ч. 1 ст. 17 Закона «О защите конкуренции», ч. 3 ст. 90 ФЗ «Об исполнительном производстве».

К извещению о проведении публичных торгов не приложены документы, обязательные для опубликования при реализации в ходе исполнительного производства объекта незавершенного строительства.

Так, приложенные к Извещению документы не позволили в полном объеме оценить реализуемый объект, так как не соответствуют требованиям законодательства относительно необходимого перечня.

Как следует из Извещения, к нему в качестве документов, характеризующих реализуемый объект были прикреплены следующие документы: 1) Копия исполнительного листа; 2) Технический план; 3) Выписка ЕГРН.

Однако, законом установлены императивные требования к документации, которая должна быть прикреплена к Извещению о проведении торгов незавершенного строительства, с тем, чтобы Претенденты могли получить полную информацию о характере реализуемого имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 89 ФЗ «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.

При передаче для реализации объекта незавершенного строительства к дополнительно прилагаются следующие документы:

- 1) копия решения об отводе земельного участка;
- 2) копия разрешения органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на строительство.

В соответствии с п. 7 постановления Правительства РФ от 03.12.2014 N 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» извещение о проведении аукциона должно содержать в частности, как указано в п. «г»: сведения об объекте незавершенного строительства, включая примерное определение его готовности, выраженное в процентах, кадастровый номер (при наличии), а также о земельном участке, на котором он расположен (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, разрешенное использование и указание на предельные

параметры его застройки).

Таким образом, Извещение не содержало требуемых в силу законодательства документов, в связи с чем потенциальные участники торгов не имели возможность ознакомиться с объектом торгов в объеме требуемом действующим законодательством.

При проведении торгов не была предоставлена информация относительно выставленного на торги имущества. Фактически приложенные к Извещению документы не читаемы. Возможность для ознакомления с документами непосредственно в органах ТУ Росимущества по Новосибирской области - отсутствовала из-за ограничений, введенных пандемией CoVID-19.

Согласно информационному сообщению о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества, размещенного на официальном сайте организатора торгов: «Все вопросы, касающиеся проведения торгов, но не нашедшие отражения в настоящем извещении, регулируются в соответствии с законодательством РФ. Получить дополнительную информацию о торгах и о правилах их проведения, ознакомиться с формой заявки, можно на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru> по номерам извещений, сайте электронной торговой площадки на сайте <https://www.rts-tender.ru>, ознакомиться с документацией о предмете торгов можно самостоятельно на сайте <http://www.torgi.gov.ru>, а также в рабочие дни с 9:00 до 13:00 по адресу: .... (....)».

Информация, размещенная на сайте <http://www.torgi.gov.ru> в отношении аукционного имущества недостаточно информативна, так представленные документы недоступны для прочтения.

Так, технический паспорт объекта некачественно отсканирован, из-за чего при открытии данного файла не представляется ознакомиться с его содержимым, аналогичным образом ситуация обстоит с предоставленной выпиской ЕГРН, относительно объекта торгов. Также, в Извещении указана не верная информация относительно характера реализуемого имущества, так как указано, что предметом торгов является: «1/2 доля в праве совместной собственности на земельный участок, площадью 726 кв.м., к/н: 54:35:013685:63, 1/2 доля в праве совместной собственности на объект недвижимого имущества: объект индивидуального жилищного строительства (объект незавершенного строительства), площадью 106.7 кв.м., к/н: 54:35:013685:83».

В действительности реализуемый объект находится в общей долевой собственности, то есть имеет иной правовой статус, так как общая совместная собственность устанавливается только в соответствии с законом.

Отсутствие возможности получить информацию существенно повлияло на доступ к участию в торгах.

В связи с тем, что информация, опубликованная на сайте, не была доступна для полного ознакомления, а в Извещении носила противоречивый характер, для определения действительного правового статуса объекта ... имела намерение обратиться непосредственно в ТУ Росимущества по Новосибирской области.

Однако ознакомление с документацией о предмете торгов в рабочие дни по

адресу: г. Новосибирск, ул. Революции, 38, этаж 1 кабинете № 113 не представилось возможным, так как из-за введенных на территории г. Новосибирска режима повышенной готовности прием в органах государственной власти не осуществлялся, соответственно в ознакомлении с документацией было отказано.

Как указано в п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах, является нарушением, достаточным для признания их недействительными.

В соответствии со ст. 449 ГК РФ торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Согласно Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.03.2016) при выявлении нарушений антимонопольный орган выдает организаторам торгов предписания, обязательные для исполнения, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, о направлении извещения о проведении торгов, об аннулировании торгов (пункт 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции).

Указанные положения Закона о защите конкуренции содержат общие правила и распространяются, в том числе на торги, проводимые в рамках исполнительного производства.

Как следует из изложенных выше обстоятельств, .... не была допущена к участию в торгах в связи с тем, что надлежащим образом не была доведена информация о необходимых документах для участия в торгах, о том, что на претендентов для участия в торгах незаконно возложена обязанность нести иные затраты кроме как уплата задатка, а информация о характере и свойствах реализуемого имущества надлежащим образом не доведена в Извещении.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: [www.novosibirsk.fas.gov.ru](http://www.novosibirsk.fas.gov.ru).

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию,

документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, Территориальному управлению Федеральному агентству по управлению Федеральным имуществом по Новосибирской области надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 26.08.2020 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **28.08.2020 года в 10-00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган **не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.**

*Сообщаем, что в связи с необходимостью принятия мер по нераспространению новой коронавирусной инфекции, личные приемы ограничены. Рассмотрение жалобы будет проходить по видеоконференции, для участия необходимо перейти по ссылке <http://vcs03fas.cloud.rt.ru/service/join/?confid=570971&confpass=0628>.*

Для участия в дистанционном рассмотрении жалобы необходимо направить доверенности представителей на адрес электронной почты Новосибирского УФАС России.

Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях