

Управление Федеральной антимонопольной службы

по республике Коми

РЕШЕНИЕ

23 ноября 2021 года г. Сыктывкар № 01-122/8772

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства в составе: «...» (далее – Комиссия), рассмотрев жалобу № 011/10/18.1-912/2021 физического лица от 12.11.2021 (вх. № 4912 от 12.11.2021) в отношении ООО «Эдем» (ОГРН: 1181101000816, ИНН: 1101160524, КПП: 110101001), касающуюся неправомерной отмены торгов в форме электронного аукциона по реализации имущества должника, номер извещения на официальном сайте торгов в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> 291021/49277129/01 от 29.10.2021 по лоту № 4, извещение № РТС030111210035 (лот № 4) на электронной площадке РТС-тендер в сети «Интернет» по адресу <https://it2.rts-tender.ru/>, в присутствии «...» – заявителя, «...» – представителя должника по доверенности,

УСТАНОВИЛА:

ООО «Эдем» явилось организатором торгов в форме электронного аукциона по реализации имущества должника, номер извещения на официальном сайте торгов в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> 291021/49277129/01 от 29.10.2021 по лоту № 4 - Лот № 132-01-21 Заложенное имущество: квартира, площадью 36,7 кв. м., по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, д. 77/2, кв. 113, этаж № 13, кад. № 11:05:0105014:1943, вид права: собственность. начисление взносов на капитальный ремонт не производится. Имеется зарег. лица; извещение № РТС030111210035 (лот № 4) на электронной площадке РТС-тендер в сети «Интернет» по адресу <https://it2.rts-tender.ru/> (далее также торги, электронная площадка).

Заявителем указано, что ей подавалась заявка на участие в торгах по лоту № 4, был оплачен задаток на участие в данных торгах, она была допущена к участию в них. 10.11.2021 проводилась процедура аукциона по лоту № 4, на котором ей подано лучшее предложение. Однако, организатор торгов отменил торги. Заявителем обжалована отмена торгов по лоту № 4.

Жалоба принята к рассмотрению в порядке и сроки, установленные статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Согласно части 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.

В целях полного, объективного рассмотрения обстоятельств торгов по лоту № 4, рассмотрения жалобы к рассмотрению жалобы допущен представитель должника.

ООО «Эдем» пояснения не представлены, письменные пояснения представлены ООО «РТС-тендер» исх. От 18.11.2021 (вх. № 5807э от 18.11.2021, вх. № 5863э от 22.11.2021).

Торги проводились в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве). Также, в связи с тем, что недвижимое имущество является заложенным, на такие торги распространяются требования, установленные Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Согласно части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

ООО «ЭДЕМ» явилось специализированной организацией на основании государственного контракта с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Коми (далее - Территориальное управление Росимущества в Республике Коми).

Согласно части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Таким официальным сайтом в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 N 66 «О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» является сайт www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - официальный сайт).

Частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке установлено, что 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.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать 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.

Извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте 29.10.2021, опубликовано печатном издании - в газете «Коми му» 28.10.2021, дата окончания подачи заявок – 05.11.2021, дата и время проведения аукциона - 10.11.2021 в 10.00.

Согласно части 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. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Согласно частям 6 – 8 статьи 57 Закона об ипотеке:

6. Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7. 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.

8. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно пункту 4 статьи 448 Гражданского кодекса если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Иное о возможных сроках отмены торгов в форме аукциона Законом об исполнительном производстве, Законом об ипотеке не установлено.

Согласно пункту 6 статьи 448 Гражданского кодекса если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Лицо, уклонившееся от подписания протокола, обязано возместить причиненные этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения.

Если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, при уклонении организатора торгов от подписания протокола победитель торгов вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения.

На участие в торгах подано 6 заявок, все лица допущены к участию в аукционе. Это следует из протокола № 2 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме от 09.11.2021, размещенного на электронной площадке.

Как следует из материалов жалобы, представленной оператором электронной площадки информации, 10.11.2021 в 10.00 на электронной площадке начался аукцион, в 10.11 – аукцион завершен. В ходе проведения аукциона ценовое предложение подано только заявителем, оно явилось лучшим ценовым предложением, наиболее высокой ценой за продаваемое имущество. При этом, протокол о результатах торгов по лоту № 4 организатором торгов не составлен. Организатор торгов отменил торги по всем лотам, включая лот № 4 (лот № 132-01-21) – это следует из протокола об отмене аукциона № 18.1 от 10.11.2021 в 10.00.

По информации оператора электронной площадки информация об отмене торговой процедуры поступила в адрес оператора от организатор торгов 12.11.2021, торги по лоту № 4 отменены организатором торгов 12.11.2021 в 11.00 на сайте оператора.

В результате просмотра информации на официальном сайте установлено, что информация по отмене торгов по лоту № 4 размещена организатором торгов 11.11.2021 в 23.44.

Таким образом, организатор торгов в нарушение пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса отказался от проведения аукциона по лоту № 4 позднее чем за три дня до наступления даты его проведения.

Жалоба явилась обоснованной.

Заявитель в жалобе просит письменно подтвердить, что она явилась победителем торгов по лоту №.

На указанное отмечаем, что Коми УФАС России, не являясь организатором торгов, не наделено полномочиями по определению победителей торгов, победитель определяется организатором торгов.

Как следует из материалов жалобы, организатор торгов после отмены торгов по всем лотам, включая лот № 4, разместил новое извещение о проведение торгов по этим же лотам на официальном сайте – 12.11.2021, номер извещения –

121121/49277129/01, опубликовал извещение в печатном издании – газете «Коми му» 11.11.2021, разместил извещение на электронной площадке – извещение № РТС03011210037 от 12.11.2021.

В ходе рассмотрения жалобы установлено следующее. Повторные торги по рассматриваемому лоту отменены. Информация об этом на официальном сайте размещена 19.11.2021 в 10.13, на электронной площадке размещен протокол об отмене аукциона от 19.11.2021.

Также заявителем сообщено, что она признана победителем торгов по лоту № 4 (по аукциону, проведенному 10.11.2021), с ней заключен договор купли-продажи. Заявителем представлены копия протокола о результатах аукциона № 18.1 от 10.11.2021, согласно которому по лоту № 4 (лоту № 132-01-21) она признана победителем, копия договора купли-продажи № 132-01-21 от 21.11.2021, заключенного между ООО «Эдем» и заявителем.

В связи с тем, что организатором торгов составлен протокол о результатах аукциона № 18.1 от 10.11.2021 предписание об устранении нарушения в виде отмены протокола об отмене аукциона № 18.1 от 10.11.2021 выдаче не подлежит.

Также представителем должника сообщено, что должник полностью оплатил задолженность за квартиру, которая являлась предметом торгов по лоту № 4, что подтверждается представленной копией письма Банка ВТБ «ПАО» от 17.11.2021 № 1021/9699382 в адрес Отдела судебных приставов по г. Сыктывкару № 1 УФССП по Республике Коми.

Также представитель должника представил копию постановления об отзыве имущества с реализации от 17.11.2021 Отдела судебных приставов по г. Сыктывкару № 1 УФССП по Республике Коми, из которого следует, что квартира должника отозвана с реализации, Росимуществу предписано в течение 3 дней с момента получения постановления передать арестованное имущество приставу-исполнителю по акту передачи. Как следует из представленной копии постановления, данное постановление получено Территориальным управлением Росимущества в Республике Коми 18.11.2021.

В связи с этим, в случае, если между указанными выше сторонами возник спор о правообладателе указанного имущества – предмета торгов по лоту № 4, он может быть разрешен в судебном порядке.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать ООО «Эдем» нарушившим пункт 4 статьи 448 Гражданского кодекса в части отказа от проведения аукциона по лоту № 4 позднее чем за три дня до наступления даты его проведения.
3. Предписание не выдавать

Председатель Комиссии (...)

Члены Комиссии

\.../

<...>

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