

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб в составе:

Председатель
комиссии:

<...> – врио руководителя управления;

Члены комиссии:

<...> – начальник отдела контроля органов власти;

<...> – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> – главный специалист-эксперт отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии:

- <...>, представителя общества с ограниченной ответственностью «Аргумент», доверенность б/н от 10.07.2020,

в отсутствие заявителя, его представителя,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-120/2020

УСТАНОВИЛА:

27.07.2020 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица (вх. № 3479) на действия организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Аргумент» (далее – ООО «Аргумент») при проведении открытого аукциона по продаже недвижимого имущества – квартиры, площадью 43,7 кв.м., кадастровый номер <...> :25:0109008:57, расположенной по адресу: г. Киселевск, ул. Макарова, 25-33 (извещение № 250620/40481056/14 от 25.06.2020), размещено на официальном сайте по адресу: www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, организатором торгов нарушен порядок организации и проведения указанных выше торгов, а именно:

- не соблюден срок публикации извещения о проведении торгов, установленного ч. 2 ст. 448 ГК РФ, а именно: составляет менее 30 дней;

- указанные в извещении о проведении торгов обременения продаваемого имущества носят неопределенный характер;

- отсутствуют сведения о порядке оформления участия в аукционе;

- в извещении о проведении аукциона не указан шаг торгов;

- сокращен срок приема заявок на участие в торгах.

Уведомлением от 29.07.2020 исх. № 11/1198э рассмотрение жалобы было назначено на 04.08.2020 на 10 часов 00 минут.

Заявитель, Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской и Томской областях (далее – МТУ Росимущество), надлежащим образом извещенные о дате, месте, времени рассмотрения жалобы, на рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-1148/2020 не явились, представителей не направили.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частями 1, 2 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ № 229-ФЗ) установлено, что 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). Начальная цена имущества, выставляемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

Сроки и порядок проведения торгов установлены ст. 90 ФЗ № 229-ФЗ.

Согласно ч. 2 ст. 90 ФЗ № 229-ФЗ порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с ч. 3 ст. 90 ФЗ № 229-ФЗ 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.

Порядок и требования к публичным торгам установлены ст. 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные ст. 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством (ч. 1 ст. 449.1 ГК РФ).

Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом (ч. 2 ст. 449.1 ГК РФ).

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном ч. 2 ст. 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа,

осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа. Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в ч. 2 ст. 448 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Частью 2 ст. 448 ГК РФ установлено, что 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.

Исходя из изложенного, реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими право проводить торги по соответствующему виду имущества. Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, должно содержать указание на собственника (правообладателя) имущества, а также 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.

06.03.2020 между МТУ Росимущество и ООО «Аргумент» заключен государственный контракт на совершение действий по приему, реализации и хранению имущества, арестованного во исполнение судебных актов и актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, и приему, хранению, реализации обращенного в собственность государства и иного изъятого имущества на территории Кемеровской области (далее – государственный контракт).

В соответствии с актом передачи арестованного имущества от 17.06.2020 судебным приставом-исполнителем ОСП по г. Киселевску УФССП России по Кемеровской области-Кузбассу на реализацию на открытых торгах в форме аукциона передано недвижимое имущество – квартира, площадью 43,7 кв.м., кадастровый номер <...> :25:0109008:57, расположенная по адресу: г. Киселевск, ул. Макарова, 25-33, с начальной ценой реализации 320 000 руб.

17.06.2020 поручением МТУ Росимущество № 1505/Т указанное выше имущество в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ № 229-ФЗ) передано на реализацию ООО «Аргумент».

25.06.2020 на официальном сайте торгов по адресу: www.torgi.gov.ru, на электронной торговой площадке: <https://regiontorg42.ru>, размещено извещение № 250620/40481056/14 о проведении аукциона по продаже недвижимого имущества – квартиры, площадью 43,7 кв.м., кадастровый номер <...> :25:0109008:57, расположенной по адресу: г. Киселевск, ул. Макарова, 25-33, с начальной ценой реализации 320 000 руб.

Согласно извещению № 250620/40481056/14 дата начала подачи заявок – 25.06.2020, дата окончания подачи заявок - 13.07.2020, дата и время проведения аукциона - 16.07.2020 10:40.

В соответствии с ч. 2 ст. 448 ГК РФ извещение о проведении торгов публикуется организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения и 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.

Установлено, что извещение № 250620/40481056/14 опубликовано 25.06.2020, проведение аукциона назначено на 16.07.2020.

Срок подачи заявок не превышает 30-дневный срок, установленный ч. 2 ст. 448 ГК РФ, т.е. заявитель может подать заявку на участие в торгах в установленный извещением срок, что фактически означает любой интервал времени в пределах установленного срока, когда объявлен прием заявок.

Таким образом, довод заявителя о несоблюдении организатором торгов - ООО «Аргумент» срока публикации извещения о проведении торгов, установленного ч. 2 ст. 448 ГК РФ, а именно: составляет менее 30 дней, не нашел своего подтверждения.

Относительно доводов заявителя об отсутствии в извещении о проведении торгов подробных данных об обременениях продаваемого имущества, о шаге торгов, об отсутствии в извещении о проведении торгов сведений о порядке оформления участия в торгах, а именно: о сроках рассмотрения заявок, сроках публикации протокола о допуске к участию в торгах, о порядке получения логина и пароля, необходимо отметить следующее:

Согласно ч. 2 ст. 448 ГК РФ извещение о проведении торгов 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.

Частью 6 статьи 449.1 ГК РФ предусмотрено, что в протоколе о результатах публичных торгов должны быть указаны все участники торгов, а также предложения о цене, которые они вносили.

Извещение № 250620/40481056/14, размещённое 25.06.2020 на официальном сайте торгов: www.torgi.gov.ru, на электронной торговой площадке: <https://regiontorg42.ru>, содержит сведения о существующих обременениях продаваемого имущества, а именно: залог, запрет, прочие. Обязанность раскрывать содержание существующих обременений реализуемого имущества действующим законодательством не установлена.

Кроме того, статьи 448, 449.1 ГК РФ не содержат императивные требования о необходимости указания организатором торгов в извещении о проведении торгов информации о шаге аукциона, о сроках рассмотрения заявок, о сроках публикации протокола о допуске к участию в торгах.

В извещении № 250620/40481056/14 указано, что торги проводятся на

электронной торговой площадке, порядок регистрации на ЭТП указан на сайте в графе «регистрация и аккредитация участников». Организатор торгов передает участнику торгов, подавшему заявку на участие в торгах в установленном порядке и успешно прошедшему регистрацию на электронной торговой площадке (далее – ЭТП)) логин (ключ) для участия в конкретном аукционе. Организатор торгов и победитель торгов в день проведения торгов подписывают протоколы о победителе и результатах торгов на основании оформленного протокола об определении победителя на ЭТП.

Согласно п. 3.1 Регламента ЭТП ООО «РегионТорг» зарегистрированные на ЭТП ООО «РегионТорг» лица присоединяются к настоящему регламенту путем предоставления заявления о присоединении к регламенту (Приложения 2, 3), заверенного собственноручной подписью, а также путем подписания договора оказания услуг на ЭТП ООО «РегионТорг». Заявления и договора подписываются и передаются оператору торгов после принятия решения организатором торгов о допуске лица к участию в торгах. После получения заявления и договора о присоединении организатор торгов передает зарегистрированному лицу логин и пароль для доступа в учетную запись. Логин и пароль по каждому зарегистрированному лицу оператор ЭТП передает организатору торгов в течение трех рабочих дней после получения от организатора торгов сведений об итогах приема и регистрации заявок на участие в публичных торгах. Оператор ЭТП имеет право самостоятельно напрямую принимать заявление о присоединении к регламенту и подписывать с участником договор оказания услуг на ЭТП ООО «РегионТорг», выдавать зарегистрированному лицу логин и пароль без участия организатора торгов с любым лицом, допущенным организатором торгов к участию в аукционе.

В соответствии с п. 11 регламента, размещённого на сайте ЭТП ООО «РегионТорг», для участия в торгах, заявители с установленным пакетом документов обращаются к организатору торгов, который осуществляет проверку документов и соответствия критериям участника. После проверки участника при отсутствии оснований для отказа в участии в торгах организатор торгов направляет оператору ЭТП в форме электронного документа протокол заседания комиссии по подведению итогов приёма и регистрации заявок на участие в публичных торгах. Оператор на каждый лот создаёт на ЭТП личные кабинеты участников, а также логины и пароли для входа, которые организатор выдаёт участникам торгов.

Таким образом, участник торгов, подавший заявку на участие в торгах, прошедший регистрацию на ЭТП, допущенный до участия в аукционе, получает от организатора торгов логин (ключ) для входа в личный кабинет на ЭТП <https://regiontorg42.ru> для участия в конкретном аукционе, что фактически представляет собой оформление участия в торгах.

Действующим законодательством РФ не установлено определение «порядка оформления участия» в торгах, в связи с чем доводы заявителя о том, что в извещении о проведении торгов отсутствует порядок оформления участия в торгах, а именно: сроки рассмотрения заявок, сроки публикации протокола о допуске к участию в торгах, порядок получения логина и пароля, не нашел своего подтверждения.

При таких обстоятельствах отсутствуют основания полагать, что доступность участия в торгах потенциальных покупателей, заинтересованных в приобретении

спорного имущества, не была обеспечена.

Относительно довода заявителя о сокращении срока приема заявок на участие в торгах установлено следующее:

Согласно извещению № 250620/40481056/14 прием заявок осуществляется в понедельник, вторник, четверг с 11:00 до 15:00.

Абзацем 16 п. 4.4.4 государственного контракта установлено, что организатор торгов обязан обеспечить прием заявок на участие в торгах не менее шести часов каждый рабочий день с момента публикации извещения о торгах. Срок приема заявок не менее пятнадцати календарных дней. Прием заявок прекращается не ранее чем за два рабочих дня до даты проведения торгов.

Статьей 194 ГК РФ установлено, что если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции. Письменные заявления и извещения, сданные в организацию связи до двадцати четырех часов последнего дня срока, считаются сделанными в срок.

Таким образом, ограничение времени срока приема заявок в течение рабочего дня, возможно только в последний день приема заявок. Иного ограничения временных рамок подачи заявок в течение рабочего дня законодательством не предусмотрено.

Открытый аукцион проводится с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения организатором торгов, наибольшей цены за реализуемое право, в связи с чем не предусмотренное законодательством сокращение срока приема заявок ущемляет как права каждого желающего принять в них участие, так и интерес организатора торгов в привлечении максимального числа участников.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 ФЗ № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 ФЗ № 135-ФЗ. С учетом того, что по результатам торгов с победителем торгов – физическим лицом заключен договор купли-продажи арестованного имущества, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи ООО «Аргумент» соответствующего предписания.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов - ООО «Аргумент» при проведении открытого аукциона по продаже недвижимого имущества – квартиры, площадью 43,7 кв.м., с кадастровым номером 42:25:0109008:57, расположенной по адресу: г. Киселевск, ул. Макарова, 25-33

(извещение № 250620/40481056/14 от 25.06.2020), обоснованной.

2. Признать ООО «Аргумент» нарушившим ст. 194 Гражданского кодекса Российской Федерации, абзац 16 п. 4.4.4 государственного контракта.

3. Предписание ООО «Аргумент» не выдавать.

4. Передать материалы жалобы № 042/10/18.1-1148/2020 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.