

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 52-04-18.1/14

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 13 августа 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 14 августа 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	Семенова А.А.	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	Тараскина А.И.	- ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;
	Копылов С.А.	- главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России,

рассмотрев **жалобу № 52-04-18.1/2014** на действия (бездействие) ООО «Реал Эстейт», в присутствии:

- представителя Территориального управления Росимущества в Челябинской области;
- директора ООО «Реал Эстейт»,
- заявитель не явился — извещен,

### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба гр. <...> (далее - Заявитель) на действия (бездействие) ООО «Реал Эстейт» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества должника <...> (предмет торгов: однокомнатная квартира, 38,5 кв.м., адрес: г. Миасс, ул. Набережная, д. 37, кв. 99) (далее — арестованное имущество).

По условиям государственного контракта от 03.02.2014 № 04к/6-2014, заключенного между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области и ООО «Реал Эстейт», заказчик (Территориальное управление Росимущества в Челябинской области)

поручает, а исполнитель (ООО «Реал Эстейт») принимает на себя обязательства на оказание услуг 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 правовыми актами РФ, на территории г. Миасс и Челябинской области.

Согласно п. 4.4.3 договора ООО «Реал Эстейт» своевременно и надлежащим образом обязано оказывать услуги в соответствии с Техническим заданием с использованием своих материалов, собственными силами и средствами.

В соответствии с доверенностью от 03.02.2014 № 88, подписанной и.о. руководителя Территориального управления Росимущества в Челябинской области, ООО «Реал Эстейт» уполномочено принимать исключительно по поручению Территориального управления от государственных органов имущество, арестованное во исполнение судебных актов или актов других компетентных органов и реализовывать такое имущество.

05.09.2013 судьей Миасского городского суда выдан исполнительный лист, согласно которому следует обратить взыскание на заложенное имущество-квартиру, расположенную по адресу: г. Миасс, ул. Набережная, д. 37, кв. 99, общей площадью 38,5 кв.м., установив начальную продажную цену – 455 000 руб.

16.04.2014 судебным-приставом исполнителем Миасского ГОСП УФССП России по Челябинской области вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги.

Согласно данному постановлению названная однокомнатная квартира, подлежит передаче в Территориальное управление Росимущества в Челябинской области на реализацию в открытых торгах, проводимых в форме аукциона.

Стоимость арестованного имущества — 455 000 руб.

30.06.2014 Территориальным управлением Росимущества в Челябинской области ООО «Реал Эстейт» выдано поручение на реализацию арестованного имущества.

Согласно поручению торги должны быть проведены в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» .

Все действия, связанные с исполнением указанного поручения, должны совершаться в строгом соответствии с условиями государственного контракта на оказание услуг по реализации имущества, нормами действующего законодательства РФ и Методическими рекомендациями по организации и проведению торгов по продаже расположенного на территории Челябинской области арестованного имущества должников, переданного на реализацию в рамках исполнительного производства, утвержденными приказом Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области от 20.02.2014 № 09-од.

Согласно поручению информацию о реализуемом имуществе необходимо

разместить на сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), опубликовать информационное сообщение о проведении торгов в печатных средствах массовой информации (газета «Южноуральская панорама»).

Арестованное имущество передано ООО «Реал Эстейт» на основании акта судебного пристава-исполнителя Миасского ГОСП УФССП России по Челябинской области от 14.04.2014.

29.07.2014 в газете «Южноуральская панорама» № 112 (3314) ООО «Реал Эстейт» размещено объявление о проведении Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области в лице ООО «Реал Эстейт» торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества должников, в т.ч. однокомнатная квартира, 38,5 кв.м., адрес: г. Миасс, ул. Набережная, д. 37, кв. 99, с начальной ценой – 455 000 руб.

Согласно данному объявлению 11.08.2014 в 12-15 состоится аукцион по продаже названного имущества. Прием заявок и заключение договоров о задатке осуществляется по адресу: г. Челябинск, ул. Г. Танкограда, 42П, тел. 8 (351) 222 - 03 - 51.

Сумма задатка должна поступить на счет Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области не позднее 08.08.2014.

В случае непоступления суммы задатка в срок, указанный в извещении, от лица, подавшего заявку, такое лицо (заявитель) не имеет права на участие в торгах.

Для участия в открытых торгах юридическим и физическим лицам необходимо заключить договор о задатке и представить в оговоренные в информационном сообщении сроки заявку на участие в аукционе по установленной форме с одновременным приложением платежного поручения с отметкой банка об исполнении, подтверждающего внесение претендентом задатка в счет обеспечения приобретаемого имущества в соответствие с договором о задатке, опись предоставленных документов, подписанной претендентом или его уполномоченным представителем, в двух экземплярах; копии паспорта; нотариально заверенную доверенность на лицо, если заявка подается представителем претендента.

Согласно объявлению о проведении торгов получение бланка договора о задатке, ознакомление с формой заявки, иными сведениями о предмете торгов, возможно по предварительной записи во время приема заявок по адресу продавца - г. Челябинск, ул. Г. Танкограда, 42П, тел. 8 (351) 222 - 03 - 51.

29.07.2014 ООО «Реал Эстейт» на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов № 290714/3829638/01.

Адрес места нахождения организатора торгов - г. Челябинск, ул. Г. Танкограда, 42П.

Контактный номер телефона организатора торгов – 8 (351) 222 - 03 - 51.

Согласно извещению для участия в открытых торгах юридическим и физическим лицам необходимо заключить договор о задатке и представить оговоренные в информационном сообщении необходимые документы.

В извещении Лот № 8 указано следующее: *«Заявителям, необходимо заключить договор о задатке и представить в срок до 08.08.2014. Получить бланк договора о задатке, бланк заявки, ознакомиться с предметом торгов, можно во время приема заявок по адресу: г. Челябинск, ул. Г. Танкограда, 42П, тел. 8 (351) 222 - 03 - 51».*

По вопросу перечня документов, прилагаемых к заявке, в извещении имеется ссылка на газету «Южноуральская панорама» от 05.07.2014 № 99 (3301), в которой данный перечень установлен.

Дата начала подачи заявок: **29.07.2014.**

Дата окончания подачи заявок: **08.08.2014.**

Дата и время проведения аукциона: 11.08.2014 12:15.

За период подачи заявок в ООО «Реал Эстейт» по Лоту № 8 поступило 6 заявок.

08.08.2014 судебным приставом-исполнителем Миасского ГОСП УФССП России по Челябинской области вынесено постановление об отзыве арестованного имущества с реализации, в связи с полным погашением задолженности.

Согласно доводам заявителя, изложенным в жалобе, оспариваемые действия ООО «Реал Эстейт» противоречат требованиям закона.

Так, ООО «Реал Эстейт» не осуществляло:

- прием телефонных звонков на протяжении всего периода приема заявок на участие в торгах;

- прием документов по адресу: г. Челябинск, ул. Г. Танкограда, 42П, поскольку фактически общество по названному адресу отсутствует;
- публикацию реквизитов счета для перечисления задатка. По мнению заявителя, отсутствует необходимость заключения договора о задатке по форме предложенной ООО «Реал Эстейт».

По мнению заявителя, названные нарушения ООО «Реал Эстейт» приводят к ограничению конкуренции.

На заседании Комиссии представитель ООО «Реал Эстейт» пояснил следующее.

Прием заявок осуществляется по адресу, указанному в информационном сообщении: г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 42 П.

Нежилое здание, расположенное по вышеуказанному адресу, имеет регистрацию в органах государственной регистрации прав, а между собственником здания и ООО «Реал Эстейт» заключен договор аренды.

Административное здание, в котором осуществляется прием заявок расположено на территории за воротами со шлагбаумом, однако чтобы пройти за шлагбаум не

нужен ни пропуск ни разрешение, а на самом здании имеется адресная табличка и вывеска с наименованием организации.

Прием заявок осуществляется по предварительной записи посредством телефонной связи, которая ведется в общем порядке для всех заявителей, для предотвращения случаев хищения имущества. Запись осуществляется по телефонам, указанным в информационном сообщении: 222-03-51, который принадлежит только ООО «Реал Эстэйт». Тот факт, что ООО «Реал Эстэйт» принимало телефонные звонки подтверждают поданные на участие в торгах заявки.

Всего по данному имуществу было принято 6 заявок, затруднений для подачи заявок не возникало.

Срок приема заявок на участие в торгах установлен с 29.07.2014 по 08.08.2014, то есть 10 календарных дней, заявки принимаются в течение всего рабочего дня, продолжительность которого регулируется трудовым законодательством.

ООО «Реал Эстэйт» может принять заявки также в выходные дни по предварительной записи.

На основании изложенного представитель ООО «Реал Эстэйт» просил признать рассматриваемую жалобу необоснованной.

На заседании Комиссии представитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области пояснил следующее.

Информационное сообщение о реализации имущества должников на торгах опубликовано в надлежащем СМИ, содержало всю необходимую информацию о продаваемом имуществе, направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи.

Запись осуществляется по телефонным номерам, указанным в информационном сообщении. За весь период приема заявок ООО «Реал Эстэйт» осуществляло их прием.

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 может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее. Организатором торгов также могут являться специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом.

По условиям государственного контракта от 03.02.2014 № 04к/6-2014, заключенного между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области и ООО «Реал Эстэйт», заказчик (Территориальное управление Росимущества в Челябинской области) поручает, а исполнитель (ООО «Реал Эстэйт») принимает на себя обязательства на оказание услуг 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 бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства по основаниям, предусмотренным законами и иными нормативными правовыми актами РФ, на территории г. Миасс и 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. Оценив доводы подателя жалобы о бездействии ООО «Реал Эстэйт» по организации приема телефонных звонков на протяжении всего периода приема заявок на участие в торгах, фактическое отсутствие организатора торгов по указанному в извещении адресу, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно информационному объявлению, размещенному в газете «Южноуральская панорама» от 29.07.2014 № 112 (3314), а также информации, содержащейся в извещении от 29.07.2014 о проведении торгов №

290714/3829638/01, размещенном на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), контактный номер телефона организатора торгов – 8(351) 222-03-51.

Получение бланка договора о задатке, ознакомление с формой заявки, иными сведениями о предмете торгов осуществляется по предварительной записи во время приема заявок по адресу продавца (г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 42 П) по тел.: 8 (351) 222-03-51.

Прием заявок осуществляется по адресу (г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 42 П) по предварительной записи посредством телефонной связи, которая ведется в общем порядке для всех заявителей, для предотвращения случаев хищения имущества.

Согласно представленным документам подано 6 заявок по Лоту № 8.

Учитывая, что заявки принимались лишь по предварительной записи по телефонному номеру, указанному в газете «Южноуральская панорама» и в уведомлениях, размещенных на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), до момента подачи заявок физические лица согласовывали с ООО «Реал Эстейт» даты их явки посредством телефонной связи.

Доказательств обратного заявителем не представлено. Следовательно, рассматриваемые доводы подателя жалобы являются несостоятельными.

**2.** В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок) запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе, нарушению порядка определения победителя торгов.

Организатор аукциона в извещении о проведении аукциона и публикации в газете «Южноуральская панорама» обязывал участников аукциона заключить договор о задатке, а также получить бланк заявки по адресу: г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 42 П.

Согласно статье 448 ГК РФ у претендента на участие в торгах нет обязанности заключать договор о перечислении задатка. Пунктом 4 статьи 448 ГК РФ предусмотрена только обязанность организатора опубликовать сведения о размере задатка, порядке, сроке внесения и возврата. В данном случае документом, подтверждающим внесение денежных средств в качестве задатка, является платежное поручение, которое фактически является соглашением о задатке.

Исходя из содержания норм ГК РФ, участник торгов может подать заявку в электронной форме либо в письменной форме посредством почтовой связи. В свою очередь необходимость заключить договор о задатке вынуждает участников обращаться непосредственно в организацию, проводящую торги.

Пунктом 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.

Статьей 380 ГК РФ предусмотрено, что 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 (п. 1 названной статьи). Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме (п. 2 названной статьи).

**Соблюдением простой письменной формы сделки является также предоставление платежного поручения, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении аукциона. Предъявление платежного поручения, свидетельствующего об уплате задатка, является письменной формой договора о задатке и надлежащим исполнением обязанности лица, желающего участвовать в торгах.**

Изложенное позволяет прийти к выводу, что действующее законодательство, устанавливая обязанность публиковать реквизиты счета для перечисления задатка, предполагает упрощение процедуры подготовки заявки, в том числе в части отсутствия необходимости получения и заключения участниками с определенной организатором специализированной организацией договора о задатке. Документом, достаточным для подтверждения внесения денежных средств в качестве задатка, является платежное поручение.

**Установление условия о необходимости получения и заключения со специализированной организацией договора о задатке, получения бланка заявки приводит к необходимости поиска участниками дополнительной информации и может привести к созданию необоснованных преимуществ отдельным претендентам на участие в торгах, в том числе в связи с представлением информации в приоритетном порядке, сокращению срока для подготовки заявки на участие в торгах, что противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.**

Названная позиция Челябинского УФАС России, подтверждается судебной практикой (Постановление ФАС Уральского округа от 30.09.2013 № Ф09-9536/13 по делу № А71-113/2013. Определением ВАС РФ от 15.11.2013 № ВАС-15518/13 отказано в передаче дела № А71-113/2013 в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора названного постановления).

Таким образом, указанный довод заявителя является обоснованным.

Учитывая, что 08.08.2014 судебным приставом-исполнителем Миасского ГОСП УФССП России по Челябинской области вынесено постановление об отзыве арестованного имущества с реализации, Комиссия приняла решение предписание об устранении нарушения в указанной части не выдавать.

Иные основания для выдачи ООО «Реал Эстейт» обязательного для исполнения предписания об аннулировании результатов торгов в форме отмены протоколов окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества и проведении повторных торгов отсутствуют.

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

## РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия ООО «Реал Эстейт», обоснованной.
2. Предписание об аннулировании результатов торгов в форме отмены протоколов окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества и проведении повторных торгов не выдавать.
3. В отношении ООО «Реал Эстейт» возбудить дело о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

Е.Г. Семенова

Члены Комиссии:

А.И. Тараскина

С.А. Копылов