

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-04-18.1/2014

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 31 января 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

Козлова А.А. - руководитель Челябинского УФАС России;

Комиссии:

Члены
Комиссии: Расторгуева Ю.М. - начальник отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;

Никитин П.А. - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России,

рассмотрев **жалобу № 3-04-18.1/2014** на действия (бездействие) ООО «Капитал-Групп», в присутствии:

- представителя Территориального управления Росимущества в Челябинской области;
- заявителя;
- представителя ООО «Капитал-Групп»,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба <...> на действия (бездействие) ООО «Капитал-Групп» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества должников:

- <...> (квартира по адресу: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 56А, кв. 62), извещение от 20.01.2014 № 200114/2808139/01, на сайте www.torgi.gov.ru,
- <...> (квартира по адресу: г. Челябинск, ул. Комсомольский проспект, д. 75, кв.105), извещение от 20.01.2014 № 200114/2808139/02, на сайте www.torgi.gov.ru,
- <...> (квартира по адресу: г. Челябинск, ул. Барбюса), извещение от 20.01.2014

№ 200114/2808139/03, на сайте www.torgi.gov.ru (далее — арестованное имущество).

ООО «Капитал-Групп» является поверенным (лицо, осуществляющее фактические действия по проведению торгов) Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области в соответствии с договором от 09.01.2013 № 1-арест, заключенным с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее - ТУ Росимущества в Челябинской области).

ООО «Капитал-Групп» опубликовало в газете «Южноуральская панорама» от 18 января 2013 года № 5 (3207), а также на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещения от 20.01.2014 № 200114/2808139/01, от 20.01.2014 № 200114/2808139/02, от 20.01.2014 № 200114/2808139/03 о продаже арестованного имущества на основании поручений на реализацию имущества ТУ Росимущества в Челябинской области от 05.12.2013 № 15349, от 06.12.2013 № 15416, от 28.11.2013 № 15032.

20 января 2014 года извещения о проведении торгов были размещены на сайте www.torgi.gov.ru.

Согласно извещениям о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества должников:

1.<...>, г. Челябинск, Молодогвардейцев 56а-62. Аукцион состоится 29.01.2014 в 12 - 00 по адресу: г. Челябинск, ул. Тимирязева 24, оф. 4. Исп. лист № 2-1050 от 01.07.2011 Калининский районный суд г. Челябинска, постановление от 06.11.2013, постановление о снижении цены на 15% СПИ Калининского РОСП. Предмет торгов: квартира, адрес: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д.56а, кв.62. Минимальная начальная цена: 1070150 руб. Шаг аукциона: 10701 руб. Сумма задатка: 50000 руб.

2.<...> г. Челябинск, Комсомольский пр-т 75-105. Аукцион состоится 29.01.2014 в 12 - 15 по адресу: г. Челябинск, ул. Тимирязева 24, оф. 4. Исп. лист № 2-3534 от 18.03.2013 Курчатковский районный суд г. Челябинска, постановление от 18.09.2013, постановление о снижении цены на 15% СПИ Курчатковского РОСП. Предмет торгов: квартира, адрес: г. Челябинск, Комсомольский проспект, д.75, кв.105. Минимальная начальная цена: 1634720 руб. Шаг аукциона: 16347 руб. Сумма задатка: 80000 руб.

3.<...> г. Челябинск, Барбюса 71-26. Аукцион состоится 29.01.2014 в 12 - 30 по адресу: г. Челябинск, ул. Тимирязева 24, оф. 4. Исп. лист № 2-1535 от 17.08.2012 Ленинский районный суд г. Челябинска, постановление от 11.02.2013, постановление о снижении цены на 15% СПИ Ленинского РОСП. Предмет торгов: квартира, адрес: г. Челябинск, ул. Барбюса, д.71, кв.26. Минимальная начальная цена: 886040 руб. Шаг аукциона: 8860 руб. Сумма задатка: 40000 руб.

Прием заявок на участие в торгах осуществляется по рабочим дням, начиная с даты выхода настоящего объявления до **24.01.2014 с 11-00 до 14-00** часов местного времени по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, д.97-м. Сумма задатка должна поступить на счет ТУ Росимущества в Челябинской области не позднее **24.01.2014**. В случае не поступления суммы задатка в срок, указанный в извещении, от лица, подавшего заявку, такое лицо (заявитель) не имеет право 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 указанных документов: платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом задатка в счет обеспечения приобретаемого имущества в соответствии с договором о задатке, заключенным с организатором торгов до перечисления денежных средств в порядке, предусмотренном ст. 428 Гражданского кодекса РФ;
- опись предоставленных документов, подписанную претендентом или его уполномоченным представителем, в двух экземплярах;
- нотариально заверенную копию паспорта (документа, удостоверяющего личность);
- заявление о легальности денежных средств;
- документы, подтверждающие легальность (законность) происхождения денежных средств заявителя, используемых для участия в аукционе (справку 2-ндфл, выписку с банковского счета), нотариально заверенную копию свидетельства о присвоении идентификационного номера налогоплательщика, нотариально заверенную копию свидетельства о заключении(расторжении) брака, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на приобретение имущества, составляющего предмет торгов;

Получить бланк договора о задатке, ознакомиться с формой заявки, условиями договора о задатке и протокола о результатах аукциона, имеющего силу договора купли-продажи, а также иными сведениями о предмете торгов можно по предварительной записи во время приема заявок по адресу продавца по тел. 8(351) 235-75-45.

Организатор торгов вправе отменить аукцион в любое время до момента подведения комиссией итогов приема заявок (определения участников торгов).

Право на участие в аукционе имеет лицо, оплатившее задаток, сдавшее с соблюдением всех требований настоящего извещения заявку, и заявка которого принята и зарегистрирована в журнале регистрации заявок на торги, и допущенное к участию в торгах решением комиссии по проведению торгов.

Победителем торгов признается лицо, предложившее в ходе аукциона наибольшую цену, который в тот же день подписывает протокол о результатах аукциона, имеющий силу договора.

Согласно извещениям о проведении торгов:

- дата начала приема заявок 18.01.2014;
- срок окончания приема заявок 24.01.2014;
- дата и время проведения торгов 29.01.2014.

Согласно протоколу окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества должника <...> (извещение от 20.01.2014 № 200114/2808139/01) для участия в торгах было подано 4 заявки, в том числе заявка <...>

Согласно протоколу окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества должника <...> и <...> (извещение от 20.01.2014 № 200114/2808139/02) для участия в торгах было подано 3 заявки.

Согласно протоколу окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества должника <...> и <...> (извещение от 20.01.2014 № 200114/2808139/03) для участия в торгах было подано 5 заявок.

Постановлением судебного пристава-исполнителя Калининского РОСП г. Челябинска от 28.01.2014 имущество должника <...> отозвано с реализации на основании отзыва исполнительного документа.

29.01.2014 на основании уведомления Челябинского УФАС России № 3-04-18.1/14 проведение торгов приостановлено.

На заседании Комиссии заявитель поддержала доводы жалобы и пояснила следующее.

20.01.2014 на сайте forgi.gov.ru Ту Росимущества в Челябинской области в лице ООО «Капитал-групп» было опубликовано извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества (далее — аукцион) должников:

1. <...>, г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 56А, кв. 62.
2. <...>, <...>, г. Челябинск, ул. Комсомольский проспект, д. 75, кв. 15.
3. <...>, г. Челябинск, ул. Барбюса, д. 71, кв. 26.

Дата подачи заявок: 18.01.2014.

Дата окончания приема заявок: 14:00 часов 24.01.2014.

Организатор торгов — ООО «Капитал-групп» при проведении аукциона нарушило порядок проведения торгов, а именно:

1. При реализации арестованного имущества Организатором торгов нарушены сроки объявления торгов.
2. Сроки подачи заявок неправомерно сокращены
3. Нарушены сроки подведения итогов приема заявок.
4. Неполнота сведений о предмете торгов.
5. Необоснованный запрос документов.

Также заявитель указала, что по телефонам ООО «Капитал-Групп», указанным на

сайте Управления приставов, практически невозможно дозвониться. По адресам, указанным на сайте forgi.gov.ru, представителей ООО «Капитал-Групп» найти невозможно.

Принятие заявок ООО «Капитал-Групп» осуществляет по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, 97М. Найти данный адрес весьма проблематично, здание с таким адресом находится на территории бывшей военной части, территория охраняется. Подать заявку затруднительно, так как на территорию не пропускают.

На заседании Комиссии представитель ООО «Капитал-Групп» пояснил следующее.

В соответствии со статьей 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющим в соответствии с законодательством РФ право проводить торги по соответствующему виду имущества. Порядок проведения торгов определяется Гражданским кодексом РФ. Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства РФ.

Извещение о проведении торгов было опубликовано в газете «Южноуральская панорама» № 5 (3207) от 18.01.2014. Также извещение о проведении торгов было размещено на сайте Управления федеральной службы судебных приставов в сети Интернет - www.fssprus.ru, а также 20.01.2014 на сайте www.forgi.gov.ru.

Предметом торгов являлись квартиры, в отношении которых вынесены решения судов об обращении взыскания на заложенное имущество.

Порядок реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание, определен в главе X Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке).

Согласно п.1 ст. 56 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Порядок проведения торгов указан в ст. 57 Закона об ипотеке. Так, 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.

Проведение торгов было назначено на 29.01.2014, что соответствует установленному в ст.57 Закона об ипотеке сроку публикации информации о торгах.

В информационном сообщении указан вид продаваемого имущества, начальная цена продажи, время и место проведения торгов. Кроме того указано, какие необходимо предоставить документы для участия в торгах, а также то, что для участия в торгах необходимо заключить договор о задатке, который содержит все необходимые реквизиты для перечисления суммы задатка.

Опубликованный объем информации соответствует требованиям закона, что неоднократно подтверждено судебной практикой.

Если претенденту опубликованной информации было недостаточно, то он в течение одного часа мог получить в Управлении Росреестра по Челябинской области выписку из ЕГРП в отношении выставленной на торги квартиры, в которой указаны все дополнительные характеристики имущества, включая установленные запреты и обременения.

Перечень документов для участия в торгах законодательно не установлен ни в одном нормативном правовом акте (в том числе и ГК РФ, и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») и определяется организатором торгов в совокупности с требованиями Гражданского кодекса РФ, Семейного кодекса РФ, ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г., ФЗ от 07.08.2001 N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

В установленном ООО «КАПИТАЛ-ГРУПП» перечне документов для участия в торгах нет какого-либо документа, который может представить только ограниченный круг лиц, либо представление которого заняло бы продолжительный период времени.

Любой претендент, действительно заинтересованный принять участие в торгах, соберет пакет документов в течение двух-трех часов.

Податель жалобы <...> подавала заявку на участие в торгах только в отношении имущества должника <...>. По другим торгам, указанным в жалобе, <...> даже не предпринимала никаких попыток принять участие в торгах и не подавала заявку на участие в них.

Для участия в торгах в отношении имущества должника <...> <...> подала следующий пакет документов:

1. Нотариально удостоверенная выписка из паспорта на 4 листах.
2. Справка формы 2-НДФЛ.
3. Квитанция об уплате суммы задатка.
4. Заявление на выдачу бланка договора задатка.
5. Договор о задатке.
6. Заявка на участие в торгах.
7. Заявление на выдачу бланка заявки на участие в торгах.

Указанный объем документов подтвержден описью документов, подписанной <...>

В связи с тем, что <...> не представлены нотариально заверенная копия паспорта в полном объеме, нотариально удостоверенная копия свидетельства о присвоении ИНН, нотариально удостоверенное согласие супруга на приобретение имущества, нотариально удостоверенная копия свидетельства о заключении (расторжении) брака ей было отказано в допуске к участию в торгах.

Кроме того, Постановлением судебного пристава-исполнителя Калининского РОСП г.Челябинска от 28.01.2014 имущество должника <...> отозвано с реализации на основании отзыва исполнительного документа.

В связи с этим, торги в отношении вышеуказанного имущества проводиться не будут.

На основании вышеизложенного просит жалобу <...> признать необоснованной.

На заседании Комиссии представитель ТУ Росимущества 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.

Прием посетителей осуществляется по предварительной записи путем подачи соответствующего списка на пропускной пункт. Данное требование было предъявлено ООО «Капитал-групп» арендодателем помещения, в котором ООО «Капитал-групп» осуществляет прием заявок, для предотвращения случаев хищения имущества.

Запись осуществляется по телефонам, указанным в информационном сообщении. За весь период приема заявок ООО «Капитал Групп» приняло 12 заявок, поданных для участия в торгах. Затруднений для предварительной записи не возникает.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии со статьей 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация имущества должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок с момента 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, постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432).

В соответствии со статьей 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-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 (организатор торгов).

ООО «Капитал-Групп» является поверенным (лицо, осуществляющее фактически действия по проведению торгов) ТУ Росимущества в Челябинской области в соответствии с договором от 09.01.2013 № 1-арест, заключенным с ТУ Росимущества в Челябинской области.

1. В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «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.

В соответствии со статьей 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии со статьей 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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.

Согласно пункту 3 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 N 66 (далее - Правила), организатор торгов **не**

позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» или статьей 28.2 Закона Российской Федерации «О залоге», а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Согласно статье 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Согласно статье 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Материалами дела установлено, что ООО «Капитал-Групп» опубликовало в газете «Южноуральская панорама» **от 18 января 2014 года** № 5 (3207), а также на официальном сайте www.forgi.gov.ru извещения от 20.01.2014 № 200114/2808139/01, от 20.01.2014 № 200114/2808139/02, от 20.01.2014 № 200114/2808139/03 о продаже арестованного имущества на основании поручений на реализацию имущества ТУ Росимущества в Челябинской области от 05.12.2013 № 15349, от 06.12.2013 № 15416, от 28.11.2013 № 15032.

20 января 2014 года извещения о проведении торгов были размещены на сайте www.forgi.gov.ru.

Дата окончания приема заявок: 24 января 2014 года.

Дата и время проведения торгов: 29 января 2014 года .

ООО «Капитал-Групп», опубликовав в сети «Интернет» извещение о проведении торгов по прошествии одного дня, нарушило пункт 3 Правил. Однако, с 18.01.2014 по 29.01.2014 прошло более 10 дней, следовательно, ООО «Капитал-Групп» были соблюдены сроки опубликования извещения о проведении торгов в периодическом издании, предусмотренные статьей 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Таким образом, ООО «Капитал-групп» нарушило пункт 3 Правил, но учитывая, что нарушение срока опубликования в сети «Интернет» было незначительным, то данные действия не могли повлиять на ограничение конкуренции при проведении торгов.

2. В соответствии со статьей 6 ГК РФ в случаях, когда отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

При невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости.

В настоящее время, на территории Челябинской области отсутствует нормативный правовой акт, регламентирующий порядок организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества.

Порядком организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозяйственного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденным 29 ноября 2001 года № 418 распоряжением Российского фонда федерального имущества, общая продолжительность приема заявок должна быть не менее 15 дней.

На территории Свердловской области действует порядок организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества должников, переданного на реализацию в рамках исполнительного производства, утвержденный 19 сентября 2013 года № 285 приказом ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области, в соответствии с которым общая продолжительность приема заявок должна быть не менее 10 дней.

В соответствии с извещением о проведении торгов ООО «Капитал-групп» осуществляет прием заявок на участие в торгах по рабочим дням, начиная с даты выхода извещения (18.01.14) до **24.01.2014 с 11-00 до 14-00** часов местного времени по адресу: г.Челябинск, ул. Блюхера, д.97-м.

Таким образом, ООО «Капитал-групп» ведет прием документов не весь рабочий день, а только **с 11-00 до 14-00** часов местного времени. С 18.01.2014 по 24.01.2014 рабочими днями являются 20,21,22,23,24 января.

Учитывая, что срок подачи заявок исчисляется в днях (по мнению Комиссии не должен быть менее 10 дней), в данном случае он составляет пять дней, а также то, что режим работы организации (организатора торгов) регулируется Трудовым кодексом РФ, то заявки должны приниматься в течение всего рабочего дня ООО «Капитал-групп». Установление срока приема заявок менее 10 дней, а также установление трехчасового периода приема заявок в день существенно ограничивает возможности потенциальных покупателей принять участие в торгах, препятствуя реализации цели выставления имущества на публичную продажу.

3. Не может быть принят Комиссией довод заявителя о нарушении ООО «Капитал-групп» сроков подведения итогов приема заявок. В качестве обоснования своей позиции заявитель указывает, что в соответствии с абзацем 3 пункта 7.1 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым представлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденных приказом Росимущества от 06.09.2013 № 264, подведение итогов приема заявок на участие в торгах осуществляется комиссией по проведению торгов не ранее чем на следующий день после даты окончания приема заявок.

Указанный документ отсутствует в базах данных правых систем и сети «Интернет»,

в связи с чем не установлены данные о вступлении данного документа в силу. Согласно пояснениям представителей ТУ Росимущества по Челябинской области, а также ООО «Капитал-групп» указанный документ в адрес данных организаций не поступал.

Протоколы окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества должника ООО «Капитал-групп» составлены непосредственно 24.01.2014, что прямо действующим законодательством не запрещено.

4. Комиссия принимает довод заявителя о том, что в сведениях о предмете торгов (квартиры) отсутствует информация о количестве комнат в квартирах, а также о площади квартир.

В соответствии с Порядком организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозяйственного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденного 29 ноября 2001 года № 418 распоряжением Российского фонда федерального имущества, а также порядком организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества должников, переданного на реализацию в рамках исполнительного производства, утвержденного 19 сентября 2013 года № 285 приказом ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области извещение о проведении торгов должно содержать в том числе сведения о наименовании, основных характеристиках предмета торгов, сведения о разбивке имущества на лоты, а также основание продажи имущества.

Так, в извещении о проведении торгов ООО «Капитал-групп» указало, что ООО «Капитал-групп» реализует недвижимое имущество должника (Ф.И.О., адрес регистрации, реквизиты исполнительного документа,) предмет торгов (адрес квартиры); минимальная начальная цена, шаг аукциона; сумма задатка.

Таким образом, из всех характеристик недвижимого имущества — квартиры в извещении о проведении торгов указан только ее адрес.

Согласно пункту 3 статьи 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Исходя из структурного толкования ЖК РФ одной из основных характеристик недвижимого жилого имущества - квартиры является ее площадь, так как данная характеристика влияет на оплату коммунальных услуг, на управление многоквартирным домом, на долю в общем имуществе многоквартирного дома и т.д.

Таким образом, количество комнат в квартире, а также ее площадь является существенными характеристиками недвижимого имущества, влияющими на ее стоимость и покупательскую способность, и, следовательно, такие характеристики обязательно должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

При этом, Комиссия не принимает довод ООО «Капитал-групп» о том, что у лица, имеющего желание принять участие в торгах, есть возможность обратиться в государственные органы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для получения информации по интересующему его недвижимому имуществу. Справочная информация предоставляется государственными органами регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним за соответствующую плату, а получение информации требует дополнительного времени. Таким образом, получение лицом, имеющим желание принять участие в торгах, справочной информации ведет к дополнительным расходам, осложняет подачу заявки на участие в торгах при условии ограниченности времени на подачу заявки.

5. Комиссия принимает довод заявителя о том, что в извещении содержится запрос документов в нотариальных копиях, получение которых ведет к необоснованным расходам лиц, имеющих намерение принять участие в торгах, а также документов, предоставление которых не регламентировано действующим законодательством.

Согласно извещению к заявке на участие в торгах должно быть приложено:

- нотариально заверенная копия паспорта (документа, удостоверяющего личность);
- заявление о легальности денежных средств (документы, подтверждающие легальность (законность) происхождения денежных средств заявителя, используемых для участия в аукционе (справку 2-ндфл, выписку с банковского счета);
- нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении идентификационного номера налогоплательщика, нотариально заверенную копию свидетельства о заключении(расторжении) брака, нотариально удостоверенное согласие супруги(супруга) на приобретение имущества, составляющего предмет торгов.

В настоящее время какими-либо нормативными правовыми актами не регламентирован перечень документов, необходимых для подачи заявки на участие в торгах по реализации арестованного имущества, и требования к их оформлению.

Таким образом, при запросе документов, необходимо руководствоваться принципами разумности и справедливости, объективной необходимостью запроса конкретных документов, целями реализации арестованного имущества на торгах.

Изготовление нотариальных копий документов влечет необоснованные расходы лица, имеющего желание принять участие в торгах, осложняет подачу заявки на участие.

В соответствии со статьей 35 СК РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной

сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Комиссия Челябинского УФАС России пришла к выводу о том, что предварительное, на стадии подачи заявки, предоставление нотариального документа, подтверждающего согласие супруга на совершение сделки с недвижимым имуществом, организатор торгов требовать не вправе. Статьей 35 СК РФ не исключается возможность получения нотариального согласия одного из супругов на совершение такой сделки непосредственно при ее заключении. Кроме того, сделка, совершенная без нотариального согласия супруга, является оспоримой и может быть признана недействительной только после ее заключения.

Комиссией не принимается также довод ООО «Капитал-групп» о том, что запрос справки 2-ндфл, выписки с банковского счета обусловлен необходимостью ООО «Капитал-групп» согласно Федеральному закону от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» предоставить информацию о проведенной сделке в соответствующий государственный орган.

Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» право на запрос у физического лица справки 2-ндфл и выписки с банковского счета не установлены.

Таким образом, требование к приложению к заявке данных документов (нотариально удостоверенное согласие супруги(супруга) на приобретение имущества, справка 2-ндфл, выписка с банковского счета), не предусмотренных действующим законодательством, а также требование предоставления нотариальных копий документов необоснованно усложняет подачу заявки на участие в торгах при условии ограниченности времени на подачу заявки.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О 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.

Согласно информационному письму Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного статьей 448 ГК РФ 30-ти дневного срока, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации имущества.

Таким образом, действия ООО «Капитал-групп», выразившиеся в необоснованном сокращении срока приема заявок, опубликовании извещения о проведении торгов в сети «Интернет» с нарушением сроков, установленных в пункте 3 Правил, опубликовании извещения с неполной информацией о предмете торгов (отсутствует информация о количестве комнат в квартирах, а также о площади квартир), запросе документов, не предусмотренных действующим

законодательством (нотариальное согласие одного из супругов на совершение сделки, справки 2-ндфл, выписки с банковского счета), а также требование нотариального заверения копии паспорта (документа, удостоверяющего личность), копии свидетельства о присвоении идентификационного номера налогоплательщика, копии свидетельства о заключении(расторжении) брака, содержат в себе признаки нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также являются основанием для признания жалобы обоснованной.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Учитывая, что заявителем была подана заявка на участие в торгах в отношении квартиры <...> (оплачен задаток), которая Постановлением судебного пристава-исполнителя Калининского РОСП г. Челябинска от 28.01.2014 отозвана с реализации на основании отзыва исполнительного документа; заявителем не представлены необходимые документы (копии всех страниц паспорта), а также то, что в процедуре торгов приняли участие иные лица, чьи заявки допущены к участию в торгах, с целью соблюдения их прав и законных интересов, Комиссия пришла к выводу, что основания для выдачи ООО «Капитал-групп» 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 от 24.01.2014 и возвращения процедуры торгов на на соответствующую стадию их проведения, отсутствуют.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу **жалобу № 3-04-18.1/2014** на действия (бездействие) ООО «Капитал-Групп» обоснованной.
2. Предписание об аннулировании результатов приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества путем отмены протоколов окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества от 24.01.2014 и возвращения процедуры торгов на на соответствующую стадию их проведения не выдавать.
3. В отношении ООО «Капитал-групп» возбудить дело о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

А.А. Козлова

Члены Комиссии:

Ю.М. Расторгуева

П.А. Никитин

Никитин П.А.

(351) 266-68-84