

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-1721/2021

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

29 апреля 2021 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии представителя ИП В.Н.А. (далее – Заявитель), при участии представителя ООО «Торг Инвест» (далее – Организатор торгов), при участии представителя ООО «Эксперт» (далее – Электронная торговая площадка), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 160321/31965167/03 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 160321/31965167/03 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 29.04.2021 года в 10:00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Старокубанская, 116А.

Заявитель считает, что Организатор торгов неправомерно отклонил его заявку, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы в том числе на действия (бездействие) юридического лица, 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

ООО «Торг Инвест» осуществляет деятельность по реализации арестованного имущества должника ООО «Флагман» на основании государственного контракта от 18.12.2019 № 0118100011319000056, заключенного с Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея, на основании поручения на реализацию №12522/980-19/О-20 от 27.08.2020г

В соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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. Извещение о проведении торгов было опубликовано в газете "Кубанские новости" от 16.03.2021г. № 35 (7016) на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет torgi.gov.ru №160321/31965167/03, на сайте ФССП РФ, а также на сайте организатора торгов, Межрайонного территориального Управления Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

Лот № 7 (Залог) – Квартира пл. 123,6 кв.м. КН 23:49:0204017:1838, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв.99. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц 39 711 098,00 руб. з-к- 1 985 550,00 руб., шаг аукциона – 199 000,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 8 (Залог) – Квартира пл. 145 кв.м. КН 23:49:0204017:1844, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв.100. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 45 594 223,00 руб. з-к- 2 279 710,00 руб., шаг аукциона – 228 000,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 9 (Залог) – Квартира пл. 122,1 кв.м. КН 23:49:0204017:1903, адрес: г. Сочи, 2 Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв.155. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 39 305 356,00 руб. з-к- 1 965 260,00 руб., шаг аукциона – 196 600,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 10 (Залог) – Квартира пл. 84,2 кв.м. КН 23:49:0204017:1906, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв.156. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 26 600 857,00 руб. з-к- 1 330 040,00 руб., шаг аукциона – 134 000,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 11 (Залог) – Квартира пл. 92,4 кв.м. КН 23:49:0204017:1936, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв.235. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 31 292 142,00 руб. з-к- 1 560 000,00 руб., шаг аукциона – 157 000,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 12 (Залог) – Квартира пл. 99,5 кв.м. КН 23:49:0204017:1935, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв.234. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 27 665 905,00 руб. з-к- 1 383 290,00 руб., шаг аукциона – 140 000,00 руб., основание: постановление СПИ от

25.03.2019г.

Лот № 13 (Залог) – Квартира пл. 93,8 кв.м. КН 23:49:0204017:1937, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв.236. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 32 128 966,00 руб. з-к- 1 606 440,00 руб., шаг аукциона – 160 650,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 14 (Залог) – Квартира пл. 74 кв.м. КН 23:49:0204017:1938, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв.237. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 23 101 411,00 руб. з-к- 1 155 070,00 руб., шаг аукциона – 115 510,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 15 (Залог) – Квартира пл. 72,9 кв.м. КН 23:49:0204017:1910, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв. 57. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 22 695 679,00 руб. з-к- 1 134 780,00 руб., шаг аукциона – 113 500,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 16 (Залог) – Квартира пл. 124,6 кв.м. КН 23:49:0204017:1827, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв. 97. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 40 040 756,00 руб. з-к- 2 002 030,00 руб., шаг аукциона – 200 210,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 17 (Залог) – Квартира пл. 96,2 кв.м. КН 23:49:0204017:1915, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв. 59. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 37 378 134,00 руб. з-к- 1 868 900,00 руб., шаг аукциона – 187 000,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот № 18 (Залог) – Квартира пл. 69,6 кв.м. КН 23:49:0204017:1914, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв. 58. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 21 732 063,00 руб. з-к- 1 086 600,00 руб., шаг аукциона – 110 000,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г.

Лот №19 (Залог) – Квартира пл. 72,9 кв.м. КН 23:49:0204017:1917, адрес: г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, д. 21, кв. 60. С-к ООО «ФЛАГМАН» н/ц- 22 619 604,00 руб. з-к- 1 130 980,00 руб., шаг аукциона – 113 100,00 руб., основание: постановление СПИ от 25.03.2019г. Заявки на участие в аукционе принимаются с 10.00 ч. 17.03.2021 г. до 12.00 ч. 07.04.2021г. Торги состоятся: 12.04.2021г. с 11:00. Задаток должен поступить не позднее 07.04.2021г

Подведение итогов приема заявок осуществляется комиссией 09.04.2021г. с 15:00 ч. и оформляется протоколом.

Согласно извещению, опубликованному на официальном сайте

Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru к торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на электронной торговой площадке, находящейся в сети Интернет по адресу: <http://www.arest.tenderstandart.ru>, <http://www.southcs.ru/>, предоставившие заявки на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП с необходимым комплектом документов.

Перечень требуемых для участия в аукционе документов и требования к их оформлению: заявка на бланке, утвержденном Межрегиональным территориальным управлением; платежный документ с отметкой банка об исполнении подтверждающий внесение претендентом задатка; ИНН заявителя; надлежащим образом оформленная доверенность, выданная лицу, уполномоченному действовать от имени заявителя при подаче заявки на участие в аукционе; основной документ, удостоверяющий личность – физического лица, а также представителя заявителя в случае подачи документов от имени заявителя; основной документ удостоверяющий личность – индивидуального предпринимателя, а также представителя заявителя в случае подачи документов от имени заявителя; свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя; Выписка из Единого Государственного Реестра индивидуальных предпринимателей, выданная не более, чем за 4 месяца до даты подачи заявки на участие в торгах; справка об отсутствии задолженности по налогам индивидуального предпринимателя, заверенная налоговым органом; основной документ удостоверяющий личность уполномоченного представителя заявителя - юридического лица; учредительные документы юридического лица; свидетельство о государственной регистрации юридического лица и свидетельство о постановке на налоговый учет; документы о внесении изменений к учредительным документам заявителя; выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная не более, чем за 4 месяца до даты подачи заявки на участие в торгах; бухгалтерский баланс заявителя на последнюю отчетную дату с отметкой о предоставлении в налоговый орган; документы, подтверждающие полномочия должностных лиц и органов управления заявителя – для юридических лиц; решение соответствующего органа управления о приобретении указанного имущества, если необходимость такого согласия предусмотрена учредительными документами претендента, либо справку об отсутствии необходимости одобрения сделки для данного общества;

письменное подтверждение соответствия заявителя участнику торгов в соотв. с Гражданским кодексом РФ; нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимого имущества в соответствии с СК РФ, полные банковские реквизиты заявителя; иные документы, необходимые в соответствии с законодательством РФ. Документы должны быть предоставлены в виде полноцветных цветографических скан-образов с разрешением не менее 300dpi. Документы должны быть подписаны графической подписью заявителя. При подведении итогов приема заявок документы, содержащие помарки, подчистки, исправления, с недостающими документами или не соответствующие настоящим требованиям и т.п., комиссией признаются как не соответствующие требованиям аукционной документации. Победителем аукциона - участник, предложивший наиболее высокую цену. При равенстве предложений победителем признается тот участник, чье предложение было подано раньше. Если никто из участников не сделал надбавки к начальной цене имущества, аукцион признается несостоявшимся. Итоги аукциона оформляются протоколом заседания комиссии. Претендент не допускается к участию в аукционе, в том числе если представлен пакет документов, не соответствующий требованиям, содержащимся в данном информационном сообщении, а также включающий не все документы в соответствии с перечнем информационного сообщения, а также в случае если в платежном документе не указаны все реквизиты в соответствии с извещением, задаток считается не оплаченным. В соответствии с п. 6 ст. 448 Гражданского кодекса РФ лицо, выигравшее торги, и организатор торгов в день проведения торгов подписывают протокол о результатах торгов, который имеет силу договора, в электронной форме на сайтах электронных торговых площадок, имеющих функционал для подписания такого протокола, в остальных случаях на бумажном носителе по адресу: г. Краснодар, ул. Тополиная, 23. Договор купли-продажи с победителем торгов заключается в течение 5 дней с момента внесения покупной цены по заложенному недвижимому имуществу и не ранее, чем через 10 дней с даты торгов по иному имуществу. При подведении итогов приёма заявок, было установлено, что приложенные документы не соответствуют требованиям аукционной документации, а именно претендентом подана заявка в произвольной форме. При этом, бланк заявки был размещен на сайте для размещения информации о торгах в составе извещения о проведении торгов, в верхней части бланка содержится указание, что данный бланк утвержден МТУ Росимущества и не подлежит изменению. Бланк — вид полиграфической продукции,

представленный в виде стандартного бумажного листа определённого формата с воспроизведённой на нём постоянной информацией документа и местом, отведённым для переменной информации. Бланк предназначен для последующего заполнения, с этой целью на нём имеются пустые места для последующего внесения туда информации (вручную, на печатной машине, на компьютере). Кроме того, заявка была подана от имени заявителя и подписана представителем, однако в составе заявки отсутствовала доверенность на представителя.

В соответствии со ст. 185 ГК РФ, Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу, которое вправе удостовериться в личности представляемого и сделать об этом отметку на документе, подтверждающем полномочия представителя. Правила настоящего Кодекса о доверенности применяются также в случаях, когда полномочия представителя содержатся в договоре, в том числе в договоре между представителем и представляемым, между представляемым и третьим лицом, либо в решении собрания, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений.

Согласно ст. 1011 ГК РФ к отношениям, вытекающим из агентского договора, соответственно применяются правила, предусмотренные главой 49 или главой 51 настоящего Кодекса, в зависимости от того, действует агент по условиям этого договора от имени принципала или от своего имени, если эти правила не противоречат положениям настоящей главы или существу агентского договора.

В соответствии с ч. 1 ст. 975 ГК РФ Доверитель обязан выдать поверенному доверенность (доверенности) на совершение юридических действий, предусмотренных договором поручения, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым пункта 1 статьи 182 настоящего Кодекса.

На основании ч. 1 и ч. 2 ст. 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает,

изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Не являются представителями лица, действующие хотя и в чужих интересах, но от собственного имени, лица, лишь передающие выраженную в надлежащей форме волю другого лица, а также лица, уполномоченные на вступление в переговоры относительно возможных в будущем сделок.

Из представленного в составе заявки агентского договора от 06.04.2021 года не следуют полномочия Агента по приобретению имущества на торгах и не определен объем предоставленных полномочий. Из агентского договора не следует цель его заключения.

В соответствии с п. 1.2 агентского договора от 06.04.2021 года, перечень, объемы, характер и иные сведения о юридических и иных действиях, сроках их исполнения определяются в Поручениях Принципала, выдаваемых Принципалом и в обязательном порядке согласованных и подписанных Агентом, являющихся составной частью настоящего Договора. Аналогичные положения содержатся в п. 3.2 договора.

Заявителем в составе заявки не представлено согласованного сторонами поручения Принципала на выполнение агентом юридических и иных действий, связанных с приобретением арестованного имущества должника ООО «Флагман» с публичных торгов, не выражена воля заявителя на представление интересов указанного лица при приобретении имущества должника.

Поданные документы признаны не соответствующими условиям аукционной документации. Заявителю отказано в участии в торгах.

В соответствии с п. 22 ч. 3 ст. 149 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

Доводы заявителя об отсутствии в извещении информации о необходимости уплаты НДС являются не состоятельными.

С учетом вышеизложенного, Заявителем не выполнены требования, установленные в документации, что повлекло отклонение его заявки.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП В.Н.А. на действия ООО «Торг Инвест» и ООО «Эксперт» при организации и проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 160321/31965167/03 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.