

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 042/01/18.1-508/2019

«11» апреля 2019 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – руководителя управления

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

Председателя
Комиссии:

<...> – начальника отдела судебной и правовой работы;

Членов Комиссии:

<...> – главного специалиста-эксперта отдела ЖКХ,
транспорта и связи;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля
органов власти.

при участии:

- <...> – представителя индивидуального предпринимателя <...>;

- <...> – представителя индивидуального предпринимателя <...>

в отсутствие:

представителей ООО «Выгодное решение», межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской и Томской областях, извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы.

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу индивидуального предпринимателя <...> и материалы жалобы № 042/01/18.1-508/2019

УСТАНОВИЛА:

03.04.2019 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба индивидуального предпринимателя <...> (вх. № 2094 от 03.04.2019) на действия организатора торгов – ООО «Выгодное решение» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества: нежилых помещений, расположенных по адресу:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Полысаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на совершение действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, 29, пом. 2, площадью 1 14,9 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:21833, общей стоимостью 7 663 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации (извещение № 100319/20349541/02 размещено на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru>).

По мнению заявителя, нарушения выразились:

- в необоснованном включении в состав одного лота четырех объектов недвижимого имущества, не являющихся единым технологическим комплексом общей стоимостью 87 475 000 руб.;

- в неуказании в информационном сообщении информации о том, что реализуемые объекты недвижимости имеют долгосрочные договоры аренды и приносят ежемесячную прибыль от арендных платежей;

- в неуказании в информационном сообщении сведений о том, что НДС по отдельным категориям лиц при приобретении указанных в Лоте № 1 объектов недвижимого имущества не уплачивается, а юридическими лицами уплачивается самостоятельно;

- в необоснованном опубликовании информационного сообщения о реализации вышеуказанного имущества в печатном издании – газете «Московский Комсомолец в Кузбассе», не являющимся официальным печатным изданием на территории Кемеровской области.

Уведомлением от 08.04.2019 № 11/3862 рассмотрение жалобы было назначено на 11.04.2019 на 11 часов 00 минут.

11.04.2019 в адрес Кемеровского УФАС России от ООО «Выгодное решение», межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской и Томской областях (далее - МТУ) поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалобы № 042/01/18.1-508/2019 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что постановлением судебного пристава-исполнителя МОСП по г. Ленинск-Кузнецкому, г. Полысаево и Ленинск-Кузнецкому району УФССП России по Кемеровской области № 42011/19/132831 от 22.02.2019 в МТУ на реализацию посредством проведения открытых торгов в форме

аукциона были переданы следующие объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб.;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб.;

- г. Полысаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб.;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, 29, пом. 2, площадью 1 14,9 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:21833, общей стоимостью 7 663 000 руб.

Поручением МТУ № 279 от 27.02.2019 реализация вышеуказанного имущества поручена ООО «Выгодное решение», действующему на основании государственного контракта от 01.02.2019 № 19-8/4.

01.03.2019 ООО «Выгодное решение» объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб.;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб.;

- г. Полысаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб.;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, 29, пом. 2, площадью 1 14,9 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:21833, общей стоимостью 7 663 000 руб. были приняты для реализации от судебного пристава исполнителя МОСП по г. Ленинск-Кузнецкому, г. Полысаево и Ленинск-Кузнецкому району УФССП России по Кемеровской области на основании акта приема-передачи.

13.03.2019 в периодическом печатном издании газете «Московский комсомолец в Кузбассе», а также на официальном сайте торгов в сети Интернет <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже вышеуказанного арестованного имущества.

В связи с тем, что реализуемые нежилые помещения не находятся в залоге, действующее законодательство РФ, позволяет организатору торгов размещать информационные сообщения в любом периодическом печатном издании.

Также из вышеуказанных пояснений следует, что 20.03.2019 судебным приставом - исполнителем МОСП по г. Ленинск-Кузнецкому, г. Полысаево и Ленинск-Кузнецкому району УФССП России по Кемеровской области было вынесено постановление об отложении исполнительных действий на срок до 03.04.2019.

Кроме того 10.04.2019 судебным приставом - исполнителем МОСП по г. Ленинск - Кузнецкому, г. Полысаево и Ленинск-Кузнецкому району УФССП России по

Кемеровской области было вынесено постановление об отзыве арестованного имущества с реализации, а именно:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб.;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб.;

- г. Полысаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб.

10.04.2019 ООО «Выгодное решение» на основании акта приема-передачи передало вышеуказанное имущество судебному приставу - исполнителю МОСП по г. Ленинск-Кузнецкому, г. Полысаево и Ленинск-Кузнецкому району УФССП России по Кемеровской области.

Подробно доводы изложены в письменных пояснениях.

11.04.2019 в адрес Кемеровского УФАС России от ООО «Выгодное решение» поступило ходатайство о рассмотрении данной жалобы в отсутствие представителей.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

В заседание Комиссии, состоявшееся 11.04.2019, представители МТУ, извещенные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 042/01/18.1-508/2019, не явились.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 042/01/18.1-508/2019 Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 г. № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ 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.

01.02.2019 между МТУ и ООО «Выгодное решение» заключен государственный контракт № К 19-8/4 (далее - Контракт).

Согласно пункту 1.1 Контракта Заказчик (МТУ) поручает, а Исполнитель (ООО «Выгодное решение») обязуется на условиях, установленных Контрактом и письменными поручениями Заказчика за вознаграждение от своего имени совершать действия по приёму, реализации и хранению имущества, арестованного во исполнение судебных актов и актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество и приёму и хранению, обращённого в собственность государства и иного изъятого имущества на территории Кемеровской области.

В соответствии с пунктом 1.5 Контракта сроки оказания услуг: с момента заключения Контракта по 31.12.2019.

В силу пункта 4.4.1 Контракта Исполнитель обязан осуществить установленные Контрактом действия в соответствии с условиями Контракта, требованиями законодательства РФ, а также письменными поручениями Заказчика.

Установлено, что 22.02.2019 судебным приставом-исполнителем МОСП по г. Ленинск-Кузнецкому, г. Польшаево и Ленинск-Кузнецкому району УФССП России по Кемеровской области вынесено постановление № 42011/19/132831 о передаче арестованного имущества на торги.

Согласно пункту 1 вышеуказанного постановления МТУ на реализацию посредством проведения открытых торгов в форме аукциона были переданы следующие объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб.;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб.;

- г. Польшаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб.;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, 29, пом. 2, площадью 1 14,9 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:21833, общей стоимостью 7 663 000 руб.

Итого на сумму 87 475 000,00 руб. в количестве 4 лотов.

Поручением МТУ № 279 от 27.02.2019 реализация вышеуказанного имущества поручена ООО «Выгодное решение», действующему на основании государственного контракта от 01.02.2019 № 19-8/4.

01.03.2019 ООО «Выгодное решение» объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб.;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб.;

- г. Полысаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб.;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, 29, пом. 2, площадью 1 14,9 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:21833, общей стоимостью 7 663 000 руб. были приняты для реализации от судебного пристава исполнителя МОСП по г. Ленинск-Кузнецкому, г. Полысаево и Ленинск-Кузнецкому району УФССП России по Кемеровской области на основании акта приема-передачи.

13.03.2019 в периодическом печатном издании газете «Московский комсомолец в Кузбассе» № 12(26740), а также на официальном сайте торгов в сети Интернет <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже вышеуказанного арестованного имущества.

Согласно указанному извещению:

Начальная цена продажи – 87 475 000 руб.;

Сумма задатка – 4 000 000 руб.;

Срок и место приёма заявок с 13.03.2019 по 27.03.2019 с 10.00 до 16.00, по адресу: г. Кемерово, пр. Октябрьский, 28, оф.804.

Дата и время проведения аукциона: 17.04.2019 в 12-15.

20.03.2019 на основании постановления судебного пристава - исполнителя МОСП по г. Ленинск-Кузнецкому, г. Полысаево и Ленинск-Кузнецкому району УФССП России по Кемеровской области, проведение торгов по реализации арестованного имущества в рамках исполнительного производства от 17.04.2018 № 39311/18/42011-ИП было приостановлено на срок с 20.03.2019 по 03.04.2019.

Согласно части 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ № 229-ФЗ) 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).

В силу прямого указания закона (часть 2 статьи 90 ФЗ № 229-ФЗ) порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Какого-либо иного, специального порядка проведения торгов в рамках исполнительного производства Закон об исполнительном производстве не устанавливает.

Частью 3 статьи 90 ФЗ № 229-ФЗ установлено, что 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.

Частью 1 статьи 87 ФЗ № 229-ФЗ предусмотрено, что специализированная организация, привлекаемая в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязана размещать информацию об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

Таким образом, в рамках исполнительного производства извещение о проведении торгов по реализации имущества, не обремененного залогом, подлежит размещению на официальном сайте торгов, публикация его в других источниках информации не требуется. Информация об имуществе, реализуемом на данных торгах, должна быть размещена в печатных средствах массовой информации. При этом законодательством Российской Федерации не определено печатное издание в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Законом об исполнительном производстве.

Следовательно, выбор периодического печатного издания для размещения информации об имуществе, реализуемом на торгах, определяется организатором торгов самостоятельно с учетом характера имущества, круга объективно заинтересованных в нем лиц, тиражом и способом распространения периодического издания.

Согласно части 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) организатор публичных торгов по реализации заложенного имущества 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 № 66 утверждены Правила 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» (далее - Правила).

В соответствии с положениями Правил информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на Официальном сайте, а также публикуется в периодическом печатном издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Таким образом, в случае проведения торгов по реализации заложенного имущества, извещение о проведении торгов подлежит обязательному размещению на Официальном сайте и в периодическом печатном издании, являющемся

официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Организация и порядок проведения торгов установлены статьями 448-449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса 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.

Вместе с тем указание в извещении сведений о том, что реализуемые объекты недвижимости имеют долгосрочные договоры аренды и приносят ежемесячную прибыль от арендных платежей, а также сведений о том, что НДС по отдельным категориям лиц при приобретении указанных в Лоте № 1 объектов недвижимого имущества не уплачивается, а юридическими лицами уплачивается самостоятельно при проведении торгов не является обязанностью организатора торгов – ООО «Выгодное решение», нормы статьи 448 Гражданского кодекса РФ такой обязанности не содержат.

Извещение о проведении открытого аукциона содержит все предусмотренные статьей 448 Гражданского кодекса РФ сведения в том числе: сведения о предмете торгов, которые позволяют индивидуализировать имущество, выставленное на торги. В извещении указано наименование недвижимого имущества, его адрес, площадь. Действующее законодательство не обязывает организатора торгов указывать сведения о существующих долгосрочных договорах аренды, а также о порядке оплаты НДС. Извещение о проведении торгов содержит и другие обязательные сведения, перечисленные в статье 448 Гражданского кодекса РФ.

Довод заявителя о том, что в извещении не содержится сведений о порядке оплаты НДС не соответствует действительности и не основан на нормах права. В извещении указано, что начальная продажная цена не включает в себя сумму НДС. Согласно статье 448 Гражданского кодекса РФ в извещении о проведении торгов должна быть указана начальная продажная цена предмета торгов. Закон не содержит каких-либо требований о необходимости указания в извещении сведений о порядке оплаты НДС. Размер НДС определен действующим законодательством Российской Федерации, а именно статьей 164 Налогового кодекса РФ. Никакой неопределенности в налоговых правоотношениях не возникло.

Что касается указания в тексте жалобы заявителя на необоснованное включение в состав одного лота четырех объектов недвижимого имущества, не являющихся единым технологическим комплексом общей стоимостью 87 475 000 руб. необходимо отметить, следующее:

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Перечень запретов, перечисленных в части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не является исчерпывающим. Для квалификации действий по организации и проведению торгов, как нарушающих требования антимонопольного законодательства, необходимы установление и оценка последствий с точки зрения их фактического либо возможного влияния на конкурентную среду в каждом конкретном случае.

Из представленных на рассмотрение комиссии Кемеровского УФАС России документов следует, что предметом аукциона № 100319/20349541/02 лот № 1, является имущество должника, расположенное по адресу:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Польшаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на совершение действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, 29, пом. 2, площадью 1 14,9 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:21833, общей стоимостью 7 663 000 руб.

При этом вышеуказанные нежилые помещения являются самостоятельными объектами недвижимости, часть из которых расположена в отдельно стоящих зданиях функционально и технологически не связанных между собой фундаментом, крышей либо стенами, расположенных на различных земельных участках, территориально удаленных друг от друга.

Из рассматриваемых документов не усматривается принадлежность объектов недвижимости к единому комплексу построек, предназначенных для осуществления определенного вида деятельности. Данное обстоятельство указывает на отсутствие объективно существующей необходимости объединения данных помещений в один лот.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что постановление о передаче арестованного имущества на торги от 22.02.2019 № 42011/19/132831 содержит прямое указание на необходимость реализации имущества должника с выделением четырех объектов недвижимости в отдельный лот и указанием цены каждого объекта.

Таким образом, объединение организатором торгов № 100319/20349541/02 имущества должника в один лот № 1 является самостоятельным решением

организатора торгов, основанном на собственной практике проведения подобного рода торгов с целью упрощения процедуры торгов с объединением в один лот всего переданного на реализацию имущества должника.

Формирование лота путем объединения объектов недвижимости, расположенных на разных земельных участках не должно ущемлять права и законные интересы Заявителя, а также неопределенного круга лиц, которые в соответствии с федеральными законами имеют права участвовать в аукционах, не должно ограничивать либо сводить к нулю количество участников аукциона.

Неправомерное объединение объектов недвижимости в один лот значительно увеличило начальную максимальную цену продаваемого имущества, размер задатка, что привело/могло привести к необоснованному ограничению числа потенциальных участников аукциона, в связи с отсутствием финансовой привлекательности лота.

В рассматриваемой ситуации, в связи с необоснованным укрупнением лота, негативное влияние на конкуренцию проявляет себя в вытеснении малых, экономически слабых хозяйствующих субъектов. Наличие же нескольких лотов увеличивает количество потенциальных победителей, так как в отношении каждого лота должен заключаться отдельный договор. Следовательно, чем больше лотов, тем больше потенциальных победителей внутри одного аукциона. Формирование лотов должно обеспечивать заключение договора на максимально выгодных для организатора торгов условиях.

При формировании условий аукциона организатор торгов не должен игнорировать предмет и цели Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», направленные на достижение публичности и открытости всех процедур продажи арестованного имущества и развития конкуренции. Организатор помимо положений гражданского законодательства Российской Федерации обязан соблюдать и требования антимонопольного законодательства.

В рассматриваемом аукционе негативное влияние на конкуренцию путем необоснованного укрупнения лота проявляет себя в вытеснении хозяйствующих субъектов, не способных либо освоить такой крупный лот, либо внести задаток, но и имеющих необходимость и возможность приобрести один из реализуемых объектов недвижимости с конкретным месторасположением.

Объединение в один лот четырех объектов недвижимости, расположенных на трех несмежных земельных участках, обладающих индивидуальными потребительскими свойствами, ведет к отказу от участия в торгах лиц, заинтересованных в приобретении определенного объекта недвижимости на определенном земельном участке с индивидуальными характеристиками и месторасположением.

Аукционная документация, предусматривающая предметом аукциона право заключения договора купли-продажи имущества, расположенного на земельных участках с различным месторасположением и характеристиками, функционально и технологически не связанное между собой в один лот, искусственно укрупнило лот, что приводит или может привести к ограничению количества участников аукциона, поскольку, размер цены договора и задатка автоматически влечет отстранение отдельных хозяйствующих субъектов, от участия в аукционе.

Действия организатора торгов – ООО «Выгодное решение» выразившиеся во включении в состав лота технологически и функционально несвязанных объектов недвижимости, искусственно укрупнили лот, цену договора и размер задатка, что привело или могло привести к ограничению числа потенциальных участников аукциона, к устранению, недопущению, ограничению конкуренции на рынке реализации арестованного имущества и является нарушением положений части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации открытого аукциона по продаже арестованного имущества: нежилых помещений, расположенных по адресу:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Полысаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на совершение действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, 29, пом. 2, площадью 1 14,9 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:21833, общей стоимостью 7 663 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации в действиях организатора торгов – ООО «Выгодное решение» Комиссия Кемеровского УФАС России приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации вышеуказанного аукциона.

Руководствуясь статьями 17, 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя <...> обоснованной.
2. Признать ООО «Выгодное решение» нарушившим часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при

проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества: нежилых помещений, расположенных по адресу:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Польшаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на совершение действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, 29, пом. 2, площадью 1 14,9 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:21833, общей стоимостью 7 663 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации.

3. Выдать ООО «Выгодное решение» предписание об аннулировании открытого аукциона по продаже арестованного имущества: нежилых помещений, расположенных по адресу:

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 57, площадью 867 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27815, общей стоимостью 35 726 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, д. 28, пом. 58, площадью 663,2 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:27816, общей стоимостью 15 456 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации;

- г. Польшаево, ул. Космонавтов, 71-58, площадью 1 000,8 кв.м., кадастровый номер <...> :38:0101001:19349, общей стоимостью 28 630 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на совершение действий по регистрации;

- г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Ленина, 29, пом. 2, площадью 1 14,9 кв.м., кадастровый номер <...> :26:0301001:21833, общей стоимостью 7 663 000 руб., ограничение (обременение) права: запрет на отчуждение и совершения действий по регистрации (извещение № 100319/20349541/02 размещено на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru>).

4. Передать материалы жалобы № 042/01/18.1-508/2019 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Отпуск, приказ № 28-о от 25.03.2019

<...>