

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Катами»

Электронная площадка:

ООО «Регион Торг»

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Три инвест»

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/01/18/1-261/2022

г. Якутск
года

«15» марта 2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- временно исполняющий обязанности руководителя Якутского УФАС России, председатель Комиссии;
- главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, член Комиссии;
- главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, член Комиссии;

При участии:

- директора ООО «Катами» на основании приказа № 1р от 13.12.2019 г.
- представителя ООО «Регион Торг» по доверенности № 2 от 11.01.2022 г.

Рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Три инвест» (далее по тексту – ООО «Три инвест») на действия (бездействие) организатора торгов Общества с ограниченной ответственностью «Катами» (далее по тексту – ООО «Катами») при проведении торгов в форме открытого аукциона по лоту № 1 – квартира, общая площадь 70.6 кв.м., кад. № 14:36:106065:940, адрес: г. Якутск, ул. Собственник К

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба ООО «Три инвест» (вх. № 1438э от 05.03.2022 г.) на действие (бездействие) организатора торгов Общества с ограниченной ответственностью «Катами» (далее по тексту – ООО «Катами») при проведении торгов в форме открытого аукциона по лоту № 1 – квартира, общая площадь 70.6 кв.м., кад. № 14:36:106065:940, адрес: г. Якутск, ул. . Собственник К (извещение № 160222/40690981/01 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru)

Доводы заявителя:

«Адрес официального сайта, на котором размещена информация о проведении

торгов: <https://torgi.gov.ru/>.

Номер извещения: № 160222/40690981/01 от 17.02.2022 (открытый аукцион)

Предмет торгов и наименование лота: Лот №1 (160222/40690981/01) - Квартира, общая площадь 70,6 кв.м., кад.№14:36:106065:940, адрес: г.Якутск, ул.М. Собственник К

Дата опубликования извещения о проведении открытого аукциона: 16.01.2022.

Указание на обжалуемые действия (бездействие), соответствующие доводы:

Как следует из текста извещения № 160222/40690981/01 торги по продаже квартиры общей площадью 60,9 кв.м., расположенной по адресу: общая площадь 70,6 кв.м., кад.№14:36:106065:940, адрес: г.Якутск, ул.М, проводятся в связи с обращением взыскания на имущество должника в порядке, установленном ст.ст. 447- 449 Гражданского кодекса РФ и ст.ст. 89-93 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ.

25.02.2022 в установленный для подачи заявок срок для участия в открытом аукционе ООО «Три Инвест» на сайт ЭТП (<https://regiontorgi.ru/>) загружены документы в составе заявки на участие в торгах в форме открытого аукциона по лоту № 1 извещения № 160222/40690981/01, которая отвечала всем требованиям Организатора торгов и "Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве", утвержденного Приказом

Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 (далее - Приказ Минэкономразвития N 495).

Торги по реализации Лота №1 по форме аукциона с участием заявителя жалобы - ООО «Три Инвест» - в соответствии с извещением, ранее опубликованным Организатором торгов, начались 28.02.2022. ООО «Три Инвест» сделало один шаг на повышение стоимости Лота №1. После чего «аукционный зал» был заблокирован, а участники такого аукциона были отстранены от участия после его начала.

01.03.2022 Организатором торгов был изменен статус торгов по Лоту №1 на «приостановлен», о чем свидетельствует скрин экрана с сайта «торги.гов» (прилагается)1. Детализация изменений по лоту №1 также свидетельствует о публикации соответствующих изменений 01.03.2022, о чем свидетельствует скрин с экрана сайта «торги.гов» (прилагается)2.

Причиной приостановки торгов явилось Постановление Судебного пристава-исполнителя Якутского ГОСП УФССП по Республике Саха (Якутия) УФССП России по РС (Я) об отложении исполнительных действий по исполнительному производству, возбужденному в отношении реализации объекта недвижимого имущества - квартиры (Лот №1) (прилагается). Однако указанное постановление датировано не 28.02.2022, как указано Организатором торгов на сайте «торги.гов», а 01.03.2022. Указанное обстоятельство подтверждает резолюция «УТВЕРЖДАЮ» за подписью Начальника отделения - старшего судебного пристава от 01.03.2022, проставленная на указанном ранее Постановлении об отложении исполнительных действий.

Следовательно, ранее 01.03.2022 Организатор торгов не мог получить указанное постановление. В связи с чем, законных оснований для приостановки торгов по реализации Лота №1 на стадии определения победителя таких торгов у Организатора торгов - ООО «КАТАМИ» - не имелось.

Пункт 4 ст. 38 ФЗ «Об исполнительном производстве» указывает, что «Об отложении исполнительных действий судебный пристав-исполнитель выносит постановление, которое утверждается старшим судебным приставом или его заместителем». Следовательно, указанное постановление об отложении исполнительных действий вступило в силу после его утверждения в порядке, предусмотренном ст. 38 ФЗ «Об исполнительном производстве», а именно 01.03.2022, то есть на следующий день, после проведения торгов.

«1» - <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=57882320&lotId=57882366&prevPageN=2> «2» - <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=57882320&lotId=57882366&prevPageN=0>

Незаконность действий Организатора торгов

Действующее законодательство, а именно пункт 4 ст. 448 ГК РФ не предоставляет организатору торгов право на отказ от торгов после их проведения. Обстоятельства указывают на то, что Организатор торгов в нарушение ст. 448 ГК РФ отменил торги после того, как они фактически состоялись.

Статья 448 ГК РФ в качестве одной из целей регламентирует удовлетворение интересов участников и потенциального победителя: победитель вправе рассчитывать на то, что должен получить при добросовестном поведении организатора торгов, а потому должен быть осведомлен об изменении статуса торгов до их начала.

Заявитель жалобы полагает, что действия Организатора торгов направлены на пересмотр результатов торгов. Отказ от торгов в данном случае является юридически не действительным, а Организатор торгов должен был подвести итоги торгов.

Права и обязанности участника и Организатора торгов

При проведении торгов их Организатор обязан заключить договор с участником, предложившим лучшие условия. Участник, сделавший лучшее предложение, признается победителем и автоматически становится покупателем. Такое предложение есть акцепт оферты по заключению договора, сделанной Организатором торгов.

Подобный подход нашел отражение в решении ВАС РФ от 21.06.2012 N ВАС-4976/12. На это дело нередко ссылаются арбитражные суды и очень часто - антимонопольный орган, указывая, что подача заявки на участие в торгах является акцептом оферты в соответствии со ст. 438 ГК РФ.

Кроме того, между ООО «Три Инвест» и Организатором торгов фактически был заключен договор задатка, что подтверждается платежным поручением №239 от

25.02.2022 на сумму 24 144 рублей.

Следовательно, Организатор торгов не имеет право в одностороннем порядке безосновательно отказаться от проведения таких торгов тем более после их фактического начала, так как на этапе публикации извещения Организатором сделана оферта о заключении договора купли-продажи Лота №1, а после оплаты задатка и подачи ценового предложения ООО «Три Инвест» направило акцепт на указанную оферту Организатору.

Согласно п. 3.27 Методических рекомендаций, утвержденных письмом ФАС от 16 марта 2015 г. N ИА/12337/15В: «случае, если в ходе рассмотрения жалобы по существу Комиссией контролирующего органа установлены иные нарушения в действиях организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи, Комиссия контролирующего органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений».

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции"; п. 3.27, п. 3.30 Методических рекомендаций, утвержденных письмом ФАС от 16 марта 2015 г. N ИА/12337/15В, прошу:

1. Признать жалобу ООО «Инвест МСК» обоснованной;

2. Выдать Организатору торгов - Общество с ограниченной ответственностью «КАТАМИ» - предписание, по устранению выявленных нарушений законодательства Российской Федерации, а именно:

- Истребовать у Организатора торгов заявки участников, допущенных

к участию в торгах по реализации Лота №1 (160222/40690981/01) - Квартира, общая площадь 70,6 кв.м., кад.№14:36:106065:940, адрес: г.Якутск,

ул.М

- Обязать Организатора торгов провести процедуру торгов по

реализации арестованного имущества Лот .№1 (160222/40690981/01) - Квартира, общая площадь 70,6 кв.м., кад.№14:36:106065:940, адрес: г.Якутск,

ул.Мс последнего шага этапа проведения торгов с допуском того же состава участников, который был допущен к участию 28.02.2022;

- Обязать Организатора торгов в порядке, предусмотренном законодательством, уведомить ООО «Три Инвест» и других ранее допущенных участников о дате и времени проведения торгов по реализации арестованного имущества: Лот №1 (160222/40690981/01) - Квартира, общая площадь 70,6 кв.м., кад.№14:36:106065:940, адрес: г.Якутск, ул.М

3. Передать в установленном порядке материалы должностному лицу

Управление Федеральной антимонопольной службы по РС (Я) для рассмотрения

вопроса о необходимости возбуждения административного производства в отношении лиц, допустивших нарушение норм

антимонопольного, гражданского законодательства.

Приложение: скриншот сайта «торги.гов» №1; скриншот сайта «торги.гов» №2; Постановление Судебного пристава-исполнителя Якутского ГОСП УФССП по Республике Саха (Якутия) УФССП России по РС (Я) Павловой С.В. об отложении исполнительных действий по исполнительному производству от 01.03.2022; платежное поручение от 25.02.2022 об оплате задатка; выписка ЕГРЮЛ ООО «Три Инвест».

Генеральный директор

В ответ на уведомление о поступлении жалобы (исх. № № 02/635 от 05.03.2022) ООО «Катами» представило возражение на жалобу (вх. № 1597э от 11.03.2022), в котором выразило несогласие с доводами Заявителя и просит признать жалобу необоснованной.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы 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 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), 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 пункту 1 части 10 статьи 3 Закона о закупках любой участник закупки вправе обжаловать в антимонопольном органе в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, действия (бездействие) заказчика, комиссии по осуществлению закупок, оператора электронной площадки при закупке товаров, работ, услуг, если такие действия (бездействие) нарушают права и законные интересы участника закупки. Обжалование осуществляется в следующих случаях:

1) осуществление заказчиком закупки с нарушением требований настоящего Федерального закона и (или) порядка подготовки и (или) осуществления закупки, содержащегося в утвержденном и размещенном в единой информационной системе положении о закупке такого заказчика;

3) неразмещение в единой информационной системе положения о закупке, изменений, внесенных в указанное положение, информации о закупке, информации и документов о договорах, заключенных заказчиками по результатам закупки, а

также иной информации, подлежащей в соответствии с настоящим Федеральным законом размещению в единой информационной системе, или нарушение сроков такого размещения;

4) предъявление к участникам закупки требований, не предусмотренных документацией о конкурентной закупке;

5) осуществление заказчиками закупки товаров, работ, услуг в отсутствие утвержденного и размещенного в единой информационной системе положения о закупке и без применения положений Федерального закона от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», предусмотренных частью 8.1 настоящей статьи, частью 5 статьи 8 настоящего Федерального закона, включая нарушение порядка применения указанных положений;

6) неразмещение в единой информационной системе информации или размещение недостоверной информации о годовом объеме закупки, которую заказчики обязаны осуществить у субъектов малого и среднего предпринимательства.

Из системного толкования вышеназванных норм следует, что обжаловать действия (бездействия) субъектов контроля Закона о закупках по основаниям, предусмотренным частью 10 статьи 3 Закона о закупках вправе любые лица, чьи права и законные интересы нарушены неправомерными действиями (бездействием) субъектов контроля Закона о закупках.

Таким образом, жалоба ООО «Три инвест» рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru 17 февраля 2022 года опубликовано извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона по лоту № 1 – квартира, общая площадь 70.6 кв.м., кад. № 14:36:106065:940, адрес: г. Якутск, ул. М

Организатором торгов является Общество с ограниченной ответственностью «Катами»

Дата размещения извещения: 21.12.2021 г.

Дата начала срока подачи заявок: 17.02.2022 г.

Дата и время окончания подачи заявок: 25.02.2022 г.

Дата и время проведения аукциона: 28.02.2022 в 12:00

Согласно представленной информации, к дате окончания приема заявок 25.02.2022 на участие в торгах по лоту № 1 было подано 5 (пять заявок):

1. – допущен к участию в торгах;
2. – допущена к участию в торгах;
3. - допущено к участию в торгах;
4. - допущено к участию в торгах;
5. – заявка отклонена в связи с отсутствием документов, установленных извещением.

Количество отклоненных заявок: 1 (одна) заявка.

05.03.2022 – в Якутское УФАС России поступила жалоба ООО «Три инвест»

05.03.2022 – в адрес сторон и электронной торговой площадки направлено уведомление о поступлении жалобы № 02/635.

10.03.2022 – в Якутское УФАС России поступили пояснения электронной торговой площадки ООО «Регион Торг» по существу жалобы.

11.03.2022 – в Якутское УФАС России поступили возражения ООО «Катами» на жалобу ООО «Три инвест»

15.03.2022 в 15:00 назначено рассмотрение жалобы по существу посредством средств видеоконференцсвязи.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона о закупках при закупке товаров, работ, услуг заказчики руководствуются, в том числе принципом равноправия, справедливости, отсутствия дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции по отношению к участникам закупки.

Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим выводам.

ООО «Катами» разместило извещение о проведении торгов № 160222/40690981/01 по продаже заложенного имущества «Квартира, общая площадь 70,6 кв. м., кадастровый номер 14:36:106065:940, адрес: г. Якутск, ул. Собственник: К, на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, в газете «Якутия» от 17.02.2022 приложение «Якутские ведомости» № 6(1820) от 17.02.2022, а также на электронной торговой площадке «Регионторг».

Согласно пункту 3 статьи 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 информация для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством РФ.

Согласно материалам жалобы, Постановление об отложении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения № 14037/22/121448 от 28.02.2022 г. было направлено в адрес организатора торгов ООО «Катами».

На основании п.п. 4.2. п. 2 Соглашения ФССП России N 0001/13, Росимущества N 01-12/65 от 30.04.2015 «Если исполнительное производство, в рамках которого арестованное имущество передано на реализацию, приостановлено, исполнительные действия или применение мер принудительного исполнения отложены либо предоставлена отсрочка или рассрочка, судебный пристав-исполнитель незамедлительно направляет в территориальный орган ФССП России и в Росимущество (специализированные организации) копию соответствующего постановления или определения». Росимущество (специализированные организации) немедленно после получения от территориального органа ФССП России или судебного пристава-исполнителя соответствующего постановления или определения приостанавливает процедуру реализации арестованного имущества.

Таким образом, организатор торгов ООО «Катами», получив копию постановления судебного-пристава исполнителя, в целях соблюдения законодательства правомерно приостановил процедуру торгов 01.03.2022 г.

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России находит довод заявителя необоснованным.

Согласно пункту 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.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Три инвест» на действие (бездействие) организатора торгов Общества с ограниченной ответственностью «Катами» при проведении торгов в форме открытого аукциона по лоту № 1 – квартира, общая площадь 70.6 кв.м., кад. № 14:36:106065:940, адрес: г. Якутск, ул. Собственник К (извещение № 160222/40690981/01 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru) – необоснованной;

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

