

РЕШЕНИЕ

по делу № А305-52/17ж о нарушении
порядка организации и проведения торгов

18 декабря 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе Председателя комиссии и Членов Комиссии,
при участии:

заявителя,

представителя Территориального управления Росимущества в Кабардино-Балкарской Республике,

рассмотрев жалобу «...» на действия аукционной комиссии территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 30.11.2017 поступила жалоба «...» (далее – Заявитель) на действия аукционной комиссии Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике (далее также – Организатор торгов) при проведении торгов по реализации арестованного УФССП по КБР имущества, принадлежащего «...» (Д№399): здание прачечной, нежилое, 2-эт., инв. №3765, лит. Б, Б1-Б3, общая площадь 877,5 кв.м., усл. №07:09:0104031:462; Земельный участок, на котором расположена данная недвижимость, общая площадь 1 431 кв.м., кадастровый номер <...> :09:0104031:303, по извещению на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> № [271017/0025635/05](https://torgi.gov.ru) от 27.10.2017, лот №1 (далее – жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 01.12.2017 № 06/3970 приостановило аукцион до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 08.12.2017 и после продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 18.12.2017.

Заявитель обжалует необоснованный отказ в допуске к аукциону.

Представитель Организатора торгов возражала против доводов Заявителя, указав на то, что аукционная комиссия принимала решение в соответствии с нормами действующего законодательства.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве) заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», названным Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Закона об ипотеке порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и названным Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

На основании постановления судебного пристава-исполнителя МО по ИОИП УФССП России по КБР от 03.10.2017 о передаче арестованного имущества на торги ТУ Росимущества организовало торги по продаже имущества должника «...»: здания прачечной, нежилое, 2-эт., инв. №3765, лит. Б, Б1-Б3, общая площадь 877,5 кв.м., усл. №07:09:0104031:462; земельного участка, на котором расположена данная недвижимость, общая площадь 1 431 кв.м., кадастровый номер <...> :09:0104031:303. Реализуемое имущество расположено по

адресу: КБР, г. Нальчик, ул. Канукоева, д. 10 а.

Извещение № 271017/0025635/05 размещено 27.10.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт). Информационное сообщение о проведении торгов опубликовано также в газете «Официальная Кабардино-Балкария» от 27.10.2017 № 40 (530).

Согласно извещению дата начала приёма заявок: 27.10.2017, дата окончания приёма заявок: 15.11.2017, дата и время проведения торгов: 20.11.2017 в 14 часов 45 минут. Начальная цена 4 749 659 рублей 20 копеек, размер задатка 236 000 рублей, шаг аукциона 239 000 рублей, имущество обременено залогом.

Из представленных в материалы рассмотрения жалобы документов следует, что всего на аукцион поступило четыре заявки от следующих претендентов:

1. «...» (заявка подана в 09 часов 55 минут 15.11.2017);
2. «...» (заявка подана в 10 часов 10 минут 15.11.2017);
3. «...» (заявка подана в 12 часов 40 минут 15.11.2017);
4. ООО «Город мастеров» (заявка подана в 14 часов 05 минут 15.11.2017).

По результатам рассмотрения поданных заявок, оформленных протоколом от 17.11.2017, аукционная комиссия в составе трех членов комиссии признала участниками аукциона «...» (участник № 1) и ООО «Город мастеров» (участник № 2). «...» и «...» отказано в допуске к торгам по причине несоответствия документов (заявки) в части оформления и содержания требованиям информационного сообщения.

Указанные действия аукционной комиссии послужили основанием для подачи жалобы в Управление.

В соответствии с протоколом от 20.11.2017 победителем аукциона было признано ООО «Город мастеров» как участник, предложивший наибольший размер цены имущества в сумме 4 988 659 рублей 20 копеек.

В ходе рассмотрения Комиссией довода жалобы представитель Организатора торгов пояснила, что «...» отказано в допуске к аукциону по причине того, что дата проведения аукциона, указанная в заявке не соответствует дате, установленной извещением; не указаны все характеристики имущества (не указан адрес) (уведомление от 17.11.2017 № 01/3278, направленное ТУ Росимущества в адрес Заявителя).

Комиссия Управления установила, что перечень требуемых для участия в продаже имущества документов и требования к их оформлению определены пунктом 5 извещения о проведении аукциона. В данный перечень входят:

- заявка в двух экземплярах (каждый из которых распечатывается на одном листе с двух сторон);
 - платежный документ (платежное поручение) с отметкой банка-плательщика об исполнении, подтверждающей внесение претендентом задатка в счет обеспечения оплаты продаваемого имущества в соответствии с настоящим информационным сообщением;
 - доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается представителем претендента, оформленная в соответствии с требованиями,
 - претенденты - физические лица представляют документ, удостоверяющий личность, банковские реквизиты для возврата задатка.
- Претенденты - юридические лица дополнительно представляют:
- нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. Иностранцы представляют нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса;
 - надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента. Под такими документами понимаются, в том числе протоколы об избрании Совета директоров (наблюдательного совета) и исполнительного органа претендента, а также приказ (распоряжение) работодателя о приеме на работу соответствующих должностных лиц претендента;
 - письменное решение соответствующего органа управления претендента, разрешающее приобретение реализуемого арестованного имущества (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством страны, в которой зарегистрирован претендент), подписанное уполномоченными лицами соответствующего органа управления с проставлением печати юридического лица, либо нотариально заверенные копии решения органа управления претендента или выписки из него. Если предполагаемая сделка является для общества крупной, и в соответствии с учредительными документами претендента требуется одобрение крупной сделки, то решение о приобретении имущества должно быть оформлено в форме решения об одобрении крупной сделки уполномоченным на то органом управления;
 - сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в

уставном капитале юридического лица могут быть представлены в виде оригиналов или нотариально заверенных копий реестра владельцев акций или выписки из него для акционерных обществ, или письменное заверение за подписью руководителя с приложением печати для иных юридических лиц.

Указанные документы (в том числе копии документов) в части их оформления, заверения и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации и настоящего информационного сообщения.

Сопоставив содержание поданной Заявителем заявки на участие в торгах с требованиями, изложенными в извещении о проведении торгов, Комиссия пришла к выводу об обоснованности жалобы ввиду следующего.

Форма заявки на участие в торгах приложена к извещению о проведении торгов, размещенному на официальном сайте, отдельным файлом. В частности, заполнению участниками торгов подлежат графы о должнике, лоте, извещении о проведении торгов, дате и времени его проведения, а также основание проведения торгов.

При обозрении в рамках рассмотрения жалобы копии поданной «...» заявки Комиссия Управления установила, что заявка содержит информацию:

1) о должнике («...»);

2) номер дела (399);

3) характеристики имущества (здание прачечной, нежилое, 2-эт., инв. №3765, лит. Б, Б1-Б3, общая площадь 877,5 кв.м., усл. №07:09:0104031:462; Земельный участок, на котором расположена данная недвижимость, общая площадь 1 431 кв.м., кад. №07:09:0104031:303);

4) основание проведения торгов (постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОИП УФССП России по КБР о передаче арестованного имущества на торги от 03.10.2017),

5) источник публикации информации о проведении торгов (ОКБ от 27.10.2017).

При этом дата и время проведения торгов, указанные в заявке (15.11.2017 в 09 часов 55 минут), не соответствуют установленным в извещении (20.11.2017 в 14 часов 45 минут).

Как указано ранее, заявка «...» подана и зарегистрирована Организатором торгов в 09 часов 55 минут 15.11.2017, что подтверждается имеющейся на копии принятой заявки отметкой, а также журналом регистрации заявок, в котором указано, что заявка «...» подана на аукцион по продаже имущества «...» (дело № 399). Кроме того, вышеупомянутый протокол заседания аукционной комиссии от 17.11.2017 имеет наименование «О подведении итогов приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже имущества, принадлежащего «...» (Д№ 399)».

Таким образом, Комиссия полагает, что состав информации, включенной в заявку на участие в торгах, в совокупности позволял аукционной комиссии однозначно идентифицировать торги, для участия в которых подана заявка. Техническая ошибка в виде указания неверной даты и времени проведения торгов, допущенная в заявке на участие в торгах, а также отсутствие в заявке сведений о месте нахождения реализуемого имущества, не могла повлечь вывод о том, что участник намеревается участвовать в других торгах. Отсутствие неопределенности по данному вопросу прямо подтверждается журналом регистрации заявок и протоколом заседания аукционной комиссии от 17.11.2017, в которых указано, что заявка «...» поступила для участия в торгах по продаже имущества «...» (дело № 399). В случае же возникновения сомнений они могли быть преодолены уточнением необходимой информации на стадии регистрации заявок или их дальнейшего рассмотрения.

Кроме того, следует отметить, что согласно пункту 7 извещения претендент не допускается к участию в продаже посредством открытых торгов в форме аукциона по следующим основаниям:

- представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении о продаже, либо оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

- заявка на участие в продаже посредством открытых торгов в форме аукциона подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.

Названный перечень оснований для отказа претенденту в участии в продаже посредством открытых торгов в форме аукциона является исчерпывающим.

Следовательно, извещение о проведении торгов не предусматривает возможности отклонения заявки по причине указания в ней некорректной даты и времени проведения торгов, а также отсутствия информации о месте нахождения продаваемого имущества.

Комиссия считает целесообразным дополнительно отметить, что отклонение претендентов на стадии определения участников торгов исключительно по формальным основаниям не соответствует целям реализации имущества должника, поскольку наибольшее количество участвующих в торгах лиц способствует увеличению уровня конкуренции между участниками и, как следствие, итоговой цены продаваемого имущества.

Обращает на себя внимание то обстоятельство, что извещение о проведении торгов не содержит инструкцию по заполнению заявки на участие в торгах. В условиях отсутствия четко установленных и однозначных требований к оформлению подаваемой заявки действия по отказу в допуске к участию в торгах по причине неверного, по мнению аукционной комиссии, заполнения такой заявки не могут быть признаны разумными и добросовестными.

Согласно [части 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 8 статьи 57 Закона об ипотеке в течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

На момент поступления, рассмотрения и вынесения решения по жалобе сведения о факте заключения договора купли-продажи по результатам проведенных торгов у Комиссии Управления отсутствовали. Организатор торгов на факт наличия уже заключенного договора купли-продажи не указал. Официальный сайт информацию о подписании договора купли-продажи не содержит.

Таким образом, Комиссия Управления не видит препятствий для принятия решения о выдаче Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике предписания.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» на действия аукционной комиссии Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике при проведении торгов по реализации арестованного УФССП по КБР имущества, принадлежащего «...» (Д№399): здание прачечной, нежилое, 2-эт., инв. №3765, лит. Б, Б1-Б3, общая площадь 877,5 кв.м., усл. №07:09:0104031:462; земельный участок, на котором расположена данная недвижимость, общая площадь 1 431 кв.м., кад. №07:09:0104031:303, по извещению на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> № [271017/0025635/05 от 27.10.2017, лот №1](#), обоснованной.
2. Выдать аукционной комиссии Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд КБР в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № А305-52/17ж

18 декабря 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе Председателя комиссии и Членов Комиссии, руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 18 декабря 2017 года по делу № А305-52/17ж о нарушении Территориальным управлением Росимущества в Кабардино-Балкарской Республике порядка организации и проведения торгов

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Территориальному управлению Росимущества в Кабардино-Балкарской Республике в срок не позднее 26 января 2018 года прекратить нарушение порядка организации и проведения торгов по реализации арестованного УФССП по КБР имущества, принадлежащего «...» (Д№399): здание прачечной, нежилое, 2-эт., инв. №3765, лит. Б, Б1-Б3, общая площадь 877,5 кв.м., усл. №07:09:0104031:462; земельный участок, на котором расположена данная недвижимость, общая площадь 1 431 кв.м., кадастровый номер <...> :09:0104031:303, по извещению на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> № [271017/0025635/05](https://torgi.gov.ru) от 27 октября 2017 года, лот №1 (далее - аукцион), а именно:

- отменить протокол «О подведении итогов приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже имущества, принадлежащего «...» (Д№399)» от 17 ноября 2017 года и протокол подведения итогов торгов по продаже арестованного имущества «...» (Д№399) от 20 ноября 2017 года;
- повторно рассмотреть заявку, поданную на участие в аукционе «...», с учетом принятого Комиссией Управления решения по делу № А305-52/17ж;
- назначить новую дату и время проведения аукциона;
- заблаговременно уведомить участников аукциона о новой дате и времени проведения аукциона;
- разместить соответствующую информацию на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по КБР не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии