

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 042/10/18.1-903/2019

«13» июня 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

Председателя
Комиссии:

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

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

Членов Комиссии:

<...> – начальника отдела ЖКХ, транспорта и связи;

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

при участии:

- <...> – представителя <...>;

- <...> – представителя <...>

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 <...> и материалы жалобы № 042/10/18.1-903/2019

УСТАНОВИЛА:

03.06.2019 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. № 3398 от 03.06.2019) на действия организатора торгов – ООО «Выгодное решение» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества: нежилое здание общей площадью 85,8 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:2218 расположенное на земельном участке общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:968, ограничение (обременение)

права: запрет регистрационных действий (извещение № 140419/20349541/02 размещено на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru>).

По мнению заявителя, нарушения выразились:

- в неверном указании в информационном сообщении информации о предмете торгов;
- в необоснованном установлении размера задатка;

Уведомлением от 06.06.2019 № 11/6047 рассмотрение жалобы было назначено на 13.06.2019 на 14 часов 30 минут.

07.06.2019 в адрес Кемеровского УФАС России от ООО «Выгодное решение» поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалобы № 042/10/18.1-903/2019 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что аукцион по продаже арестованного имущества: нежилое здание общей площадью 85,8 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:2218 расположенное на земельном участке общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:968, ограничение (обременение) права: запрет регистрационных действий был проведен в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

Также из вышеуказанных пояснений следует, что размер задатка был установлен в соответствии с пунктом 4.4.4 государственного контракта № К19-8/4 от 01.02.2019 в размере, не превышающим 80 процентов от минимальной начальной цены продажи имущества.

Подробно доводы изложены в письменных пояснениях.

07.06.2019 в адрес Кемеровского УФАС России от ООО «Выгодное решение» поступило ходатайство о рассмотрении данной жалобы в отсутствие представителей.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

13.06.2019 в адрес Кемеровского УФАС России от межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской и Томской областях (далее - МТУ) поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалобы № 042/10/18.1-903/2019 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что аукцион по продаже арестованного имущества: нежилое здание общей площадью 85,8 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:2218 расположенное на земельном участке общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:968, ограничение (обременение) права: запрет регистрационных действий был проведен в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

Размер задатка был установлен в соответствии с пунктом 4.4.4 государственного

контракта № К19-8/4 от 01.02.2019 в размере, не превышающим 80 процентов от минимальной начальной цены продажи имущества.

Также из вышеуказанных пояснений следует, что до настоящего времени подписанный договор купли-продажи в адрес МТУ не поступал.

Подробно доводы изложены в письменных пояснениях.

В заседание Комиссии, состоявшееся 13.06.2019, представители МТУ, извещенные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-903/2019, не явились.

Присутствовавшие 13.06.2019 на рассмотрении жалобы представители заявителя озвучили дополнительные пояснения, содержащие доводы, не указанные в жалобе.

Согласно части 13 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Таким образом, ввиду несоблюдения заявителем сроков, установленных частью 13 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ, и несоответствия дополнительных пояснений требованиям части 6 статьи 18.1 З ФЗ № 135-ФЗ доводы, изложенные Заявителем 13.06.2019 на заседании Комиссии Кемеровского УФАС России, не рассматривались.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 042/10/18.1-903/2019 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 № К19-8/4 (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 28.03.2019 судебным приставом-исполнителем МОСП по ОВИП УФССП России по Кемеровской области вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги.

Поручением МТУ № 754 от 05.04.2019 реализация нежилого здания общей площадью 85,8 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:2218 расположенного на земельном участке общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:968, ограничение (обременение) права: запрет регистрационных действий поручена ООО «Выгодное решение», действующему на основании государственного контракта от 01.02.2019 № К19-8/4.

12.04.2019 ООО «Выгодное решение» нежилое здание общей площадью 85,8 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:2218 расположенное на земельном участке общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:968, общей стоимостью 1 390 000 руб. было принято для реализации от судебного пристава исполнителя МОСП по ОВИП УФССП России по Кемеровской области на основании акта приема-передачи.

16.04.2019 на официальном сайте торгов в сети Интернет <https://torgi.gov.ru>, 17.04.2019 в периодическом печатном издании газете «Московский комсомолец в Кузбассе» № 17 было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже нежилого здания общей площадью 85,8 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:2218 расположенного на земельном участке общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:968, ограничение (обременение) права: запрет регистрационных действий.

Согласно указанному извещению:

Начальная цена продажи – 1 390 000 руб.;

Сумма задатка – 1 100 000 руб.;

Срок и место приёма заявок с 17.04.2019 по 06.05.2019 с 10.00 до 16.00, по адресу: г. Кемерово, пр. Октябрьский, 28, оф.804.

Дата и время проведения аукциона: 28.05.2019 в 10-15.

06.05.2019 в ООО «Выгодное решение» для участия в аукционе по продаже права на заключение договора купли-продажи нежилого здания общей площадью 85,8 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:2218 расположенного на земельном участке общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:968, ограничение (обременение) права: запрет регистрационных действий, поступили заявки от трех физических лиц.

28.05.2019 на основании протокола о результатах торгов по продаже вышеуказанного недвижимого имущества <...> была признана победителем данного аукциона.

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.

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.

Установлено, что 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

какую-либо иную информацию, позволяющую определить предмет торгов. Извещение о проведении торгов содержит и другие обязательные сведения, перечисленные в статье 448 Гражданского кодекса РФ.

Довод заявителя о том, что извещение не позволяет потенциальному участнику понять, что предметом торгов является именно здание, не здание вместе с земельным участком не соответствует действительности и не основан на нормах права. В извещении указано, что предметом торгов является нежилое здание общей площадью 85,8 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:2218 расположенное на земельном участке общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0401055:968. Закон не содержит каких-либо требований о необходимости указания в извещении иных сведений о предмете торгов. При этом у лиц принявших участие в открытом аукционе никакой неопределенности относительно предмета торгов не возникло.

Кроме того в извещении о проведении открытого аукциона конкурса указан адрес, номер телефона, по которому можно получить компетентные разъяснения в том числе и о предмете торгов.

Что касается указания в тексте жалобы заявителя на необоснованный размер задатка необходимо отметить, следующее:

Установлено, что начальная цена продажи составляет – 1 390 000 руб.

Задаток установлен в размере – 1 100 000 руб.

В соответствии с пунктом 4.4.4 государственного контракта № К19-8/4 от 01.02.2019 заключенного между МТУ и ООО «Выгодное решение» размер задатка определяется в соответствии с нормами, установленными федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами в отношении продажи на торгах отдельных категорий имущества. При этом размер задатка не может быть более 80 процентов от минимальной начальной цены продажи имущества.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что установленный организатором торгов задаток в размере 1 100 000 руб. составляет 79% от минимальной начальной цены продажи имущества (1 390 000 руб.).

Учитывая изложенное действия ООО «Выгодное решение» по установлению задатка в размере 1 100 000 руб. являются обоснованными.

В процессе рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-903/2019 Комиссией Кемеровского УФАС России также было установлено, следующее:

Согласно извещению, размещенному на официальном сайте торгов срок и порядок подписания договора купли-продажи: в течении пяти дней с даты проведения торгов.

Таким образом, договор может быть заключен в срок менее 10 дней.

В соответствии с частью 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Частью 11 статьи 89 ФЗ № 229-ФЗ установлено, что не допускается заключение договора по результатам торгов ранее, чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет», ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

Согласно части 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «Закон о защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, допускается не позднее 10 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.

Данный срок определен законодателем с учетом соблюдения баланса интересов сторон.

При этом если интересом заказчика и победителя торгов является как можно скорейшее заключение договора по результатам проведенных торгов, то интересом других участников торгов является наличие права на защиту своих интересов от возможных недобросовестных действий заказчика и победителя торгов.

Данное право участников (на защиту) выражено в возможности обратиться с заявлением в административный (антимонопольный) орган для обжалования результатов торгов и защиты своих прав и законных интересов.

Следовательно, десятидневный срок с точки зрения соблюдения интересов победителя торгов, заказчика и участника торгов, обжалующего результаты торгов является идеальным сроком, так как является относительно коротким, чтобы повлечь негативные последствия для заказчика и победителя торгов, оказать негативное воздействие на гражданский оборот, и достаточным для обжалования участниками торгов результатов торгов с целью защиты своих законных прав и интересов.

Таким образом, смысл части 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключается в том, что законодатель подразумевает возможность заинтересованных лиц (участников торгов) обратиться в течение данного десятидневного срока в антимонопольный орган для обжалования незаконных действий заказчика.

В соответствии с частью 14 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы, за исключением случая, предусмотренного частью 14.1 настоящей статьи.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов,

оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (часть 17 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 этого Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции установлено, что 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, 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.

Таким образом, антимонопольный орган наделен правом рассмотрения в указанном порядке жалоб, в том числе на действия организатора торгов и выдачи соответствующих решений и предписаний. Рассмотрение таких жалоб осуществляется антимонопольным органом в порядке реализации полномочий, предоставленных ему Законом о защите конкуренции и в целях защиты охраняемых этим законом правоотношений. При этом, рассмотрению антимонопольным органом подлежат лишь жалобы, поданные в установленный законом срок.

Следовательно, при заключении договора в срок менее 10 дней со дня подведения итогов торгов иные участники торгов, чьи права могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов будут лишены возможности обратиться в антимонопольный орган в сроки, установленные законом о защите конкуренции.

Кроме того, Комиссия антимонопольного органа будет лишена возможности выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Таким образом, указав в информационном сообщении, размещенном на официальном сайте торгов информацию о том, что договор купли-продажи заключается в течении пяти дней с даты проведения торгов организатор торгов - ООО «Выгодное решение» нарушил часть 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом в процессе рассмотрения настоящей жалобы факты, свидетельствующие о нарушении по вышеуказанным обстоятельствам прав лиц,

претендующих на участие либо участвующих в вышеуказанном аукционе, своего подтверждения не нашли, доказательства об ограничении организатором открытого аукциона возможности заявителя участвовать в открытом аукционе также не представлены.

Учитывая изложенное, а также то, что действия ООО «Выгодное решение», выразившиеся в указании в информационном сообщении, размещенном на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru, сведений о том, что договор купли-продажи заключается в течении пяти дней с даты проведения торгов, не повлияют на выбор победителя аукциона, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «Выгодное решение» необоснованной.

2. Признать ООО «Выгодное решение» нарушившим часть 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Предписание ООО «Выгодное решение» не выдавать.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу для разрешения 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:

<...>

<...>

<...>

<...>