

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

Председатель	<...>	- заместитель руководителя Челябинского
Комиссии:		УФАС России;
Члены Комиссии:	<...>	- начальник отдела антимонопольного
		контроля Челябинского УФАС России;
	<...>	- главный специалист-эксперт отдела
		антимонопольного контроля
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу № 75-04-18.1/16 <...> на действия ООО «Капитал-групп», выразившиеся в нарушении процедуры проведения торгов по продаже арестованного имущества должника <...> (квартира, площадью 37, 3 кв. м., адрес: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 159, кв. 11),

в присутствии:

- представителя Территориального управления Росимущества в Челябинской области (далее - ТУ Росимущества в Челябинской области);

- представителя ООО «Капитал-Групп»,

УСТАНОВИЛА:

Решением Центрального районного суда г. Челябинска от 05.11.2014 г. по делу № 2-9354/2014 г. во исполнение обязательств по кредитному договору от 26.08.2011 г. № КИ-00-0902-000342, заключенному между <...> и ОАО «Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию», обращено взыскание на квартиру № 11 в доме № 159 по ул. Братьев Кашириных в г. Челябинске.

19.01.2016 судебным приставом-исполнителем Центрального РОСП УФССП России по Челябинской области вынесено постановление о передаче арестованного имущества, принадлежащего <...> (квартира, расположенная по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 159, кв. 1, площадью 37.3 кв. м), на торги.

11.03.2016 ТУ Росимущества в Челябинской области своим поручением на реализацию в соответствии с пунктом 1.1. Договора от 01.02.2016 № СПО(К)-2/2016, на основании Постановления о передаче арестованного имущества на торги от 19.01.2016 б/н судебного пристава-исполнителя Центрального РОСП УФССП России по Челябинской области передало ООО «Капитал-Групп» на реализацию имущество должника <...> (двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 159, кв. 1, площадью 37.3 кв. м).

28.04.2016 ООО «Капитал-Групп» опубликовало информационное сообщение о продаже арестованного имущества в издании Правительства и Законодательного

собрания Челябинской области - «Южноуральская Панорама» от 28.04.2016 № 39 (3637), а также на сайте www.torgi.gov.ru извещение от 29.04.2015 № 290416/2808139/03.

11.05.2016 ООО «Капитал-Групп» составлен протокол окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества должника <...>, в соответствии с которым на участие в торгах подано 4 заявки.

12.05.2016 ООО «Капитал-Групп» составлен протокол заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества должника, в соответствии с которым победителем торгов признан Бабцев Д.В.

12.05.2016 между ООО «Капитал-Групп» и Бабцевым Д.В. подписан протокол № 2 о результатах торгов по продаже арестованного имущества, в соответствии с которым продавец продает (ТУ Росимущества в Челябинской области в лице ООО «Капитал-групп»), а покупатель покупает имущество: квартира, расположенная по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 159, кв. 1, площадью 37.3 кв. м.

13.05.2016 платежным поручением № 5 победителем торгов произведена оплата имущества.

16.05.2016 в Челябинское УФАС России поступила жалоба <...> на действия ООО «Капитал-Групп», выразившиеся в нарушении процедуры проведения открытого аукциона по продаже арестованного имущества должника (извещение от 29.04.2015 № 290416/2808139/03).

В своей жалобе заявитель указал на то, что ООО «Капитал-Групп» осуществляет продажу имущества в форме закрытых торгов, поскольку участники подают ценовые предложения в закрытых конвертах.

17.05.2016 Челябинское УФАС России, руководствуясь частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), вынесло уведомление о поступлении жалобы <...> и о назначении рассмотрения жалобы на 23 мая 2016 года на 11 часов 30 минут по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 59, каб. 318.

19.05.2016 в адрес Челябинского УФАС России поступило ходатайство ООО «Капитал-групп» об отложении рассмотрения жалобы <...>

20.05.2016 определением об отложении рассмотрения жалобы рассмотрение жалобы назначено на 31.05.2016 на 13-30 минут.

30.05.2016 в Челябинское УФАС России поступило дополнение к жалобе <...>.

В указанных дополнениях заявитель указал на то, что ООО «Капитал-Групп»:

- в извещении о проведении торгов не указало полную информацию о предмете торгов (квартира), а именно количество комнат в квартире, что привело к невозможности формирования ценового предложения заявителем;

- необоснованно сократило период приема заявок;

- при проведении процедуры торгов не применяло положения Порядка

организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества должников, переданного на реализацию в рамках исполнительного производства, утвержденного приказом ТУ Росимущества в Свердловской области от 19.09.2013, Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденного распоряжением Российского фонда федерального имущества от 29.11.2001 № 418;

- не проверяло целостность конвертов, заявки иных участников торгов были напечатаны, имеют схожий шрифт, схожий порядок построения фраз, в отличие от заявки заявителя, заполненной рукописно, а также довод о том, что комиссией были созданы все условия для возможности вскрытия конвертов и получения информации о предложенной цене, что в совокупности указывает на возможность фальсификации результатов торгов.

31.05.2016 на рассмотрение жалобы явились представитель ТУ Росимущества в Челябинской области, представитель ООО «Капитал-групп».

Представителем ООО «Капитал-групп» представлены письменные пояснения по доводам жалобы, которые приобщены к материалам жалобы.

Изучив представленные материалы жалобы, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. ООО «Капитал-Групп» является поверенным (лицо, осуществляющее фактические действия по проведению торгов) Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области в соответствии с договором от 01.02.2016 № СПО (К)-2/2016, заключенным с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее - ТУ Росимущества в Челябинской области).

По условиям договора от 01.02.2016 № СПО(К)- 2/2016, заключенного между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области и ООО «Капитал-Групп», заказчик (Территориальное управление Росимущества в Челябинской области) поручает, а исполнитель (ООО «Капитал-Групп») принимает на себя обязательства по оказанию услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также конфискованного, движимого бесхозного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства по основаниям, предусмотренным законами и иными нормативными правовыми актами РФ, на территории г. Челябинска, г. Магнитогорска и поступающего на территории Челябинской области от Красноармейского РОСП, Кыштымского ГОСП, Карабашского ГОСП.

Согласно пп. 4.4.2 и 4.4.3 договора ООО «Капитал-Групп» своевременно и надлежащим образом обязано оказывать услуги в соответствии с настоящим

Договором, не допуская нарушений законных прав и интересов третьих лиц. Соблюдать требования законодательства РФ, в том числе ГК РФ.

2.1. В своей жалобе заявитель указывает на нарушение организатором формы проведения торгов. По мнению заявителя, подача ценового предложения в закрытом конверте является нарушением формы проведения торгов. Организатор торгов не вправе выбирать форму проведения аукциона.

Организация и порядок проведения торгов регламентированы статьей 448 ГК РФ, Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Имущество, на которое судом было обращено взыскание, является заложенным имуществом.

В соответствии со статьей 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющим в соответствии с законодательством РФ право проводить торги по соответствующему виду имущества. Порядок проведения торгов определяется Гражданским кодексом РФ. Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями правительства.

Порядок реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание определен в главе X Закон об ипотеке.

Согласно пункта 1 статьи 56 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В сообщении о проведении торгов заявлена форма проведения торгов: «Аукцион, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений по цене».

Согласно пункту 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В соответствии с частью 1 статьи 448 ГК РФ аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может

участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Таким образом, **открытость или закрытость аукциона зависит от состава участников.** Открытый аукцион предполагает участие в нем любого лица, а закрытый - участие только лиц, специально приглашенных для этой цели.

При этом, по мнению Челябинского УФАС России, закрытость или открытость сведений по цене не является признаком формы аукциона. Реализация спорного имущества в рамках исполнительного производства в форме аукциона, открытого по составу участников, но закрытого по форме подачи предложений, не является нарушением формы торгов, что подтверждено судебной практикой (Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу № А32-15090/2008 от 18.03.2011 г., Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А32-32812/2014 от 10.05.2015 г.).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о возможности проведения торгов, по реализации арестованного имущества, в форме аукциона с подачей ценового предложения в закрытом конверте.

2.2. По доводу заявителя о том, что ООО «Капитал-Групп» в извещении о проведении торгов не указало полную информацию о предмете торгов (квартира), а именно количество комнат в квартире, что привело к невозможности формирования ценового предложения заявителем Челябинское УФАС России сообщает следующее.

Судебным приставом-исполнителем Центрального РОСП УФССП России по Челябинской области вынесено в своем постановление от 19.01.2016 о передаче арестованного имущества, принадлежащего <...> на торги, указано: квартира, расположенная по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 159, кв. 1, площадью 37.3 кв. м.

ТУ Росимущества в Челябинской области в своем поручении от 11.03.2016 на реализацию в соответствии с пунктом 1.1. Договора от 01.02.2016 № СПО(К)-2/2016, которым передано ООО «Капитал-Групп» на реализацию имущество должника <...> указано: двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 159, кв. 1, площадью 37.3 кв. м.

Комиссией установлено, что организатором торгов – ООО «Капитал-групп» в целях идентификации имущества должника, а также в целях правильного указания имущества в извещении о проведении торгов направлен запрос в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Согласно полученной выписки на учете в Едином государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества числится квартира, расположенная по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 159, кв. 1, площадью 37.3 кв. м., без указания количества комнат в ней.

Таким образом, довод заявителя о том, что организатором торгов размещена информация о предмете торгов не в полном объеме, является необоснованным.

2.3. Комиссией не принимается довод заявителя о том, что организатор торгов необоснованно сократил период приема заявок (менее 10 дней) по следующим основаниям.

В соответствии с частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке 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 информацию для размещения в сети «Интернет» в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.

Комиссией установлено, что в соответствии с извещением о проведении торгов заявки принимались в период с 28.04.2016 по 10.05.2016, а проведение торгов назначено на 12.05.2016, что составляет более 10 календарных дней с даты публикации извещения.

Таким образом, организатором торгов соблюден срок, предусмотренный частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

2.4. Довод заявителя о том, что организатор торгов при проведении процедуры торгов не применял положения Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного имущества должников, переданного на реализацию в рамках исполнительного производства, утвержденного приказом ТУ Росимущества в Свердловской области от 19.09.2013, Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утвержденного распоряжением Российского фонда федерального имущества от 29.11.2001 № 418 основан на неверном толковании норм действующего законодательства, поскольку названные акты не являются нормативными правовыми актами, не зарегистрированы в Министерстве юстиций РФ, и не носят обязательный характер их применения.

2.5. Доводы заявителя о том, что организатор торгов не проверял целостность конвертов, а заявки иных участников торгов были напечатаны, имеют схожий шрифт, схожий порядок построения фраз, в отличие от заявки заявителя, заполненной рукописно, а комиссией были созданы все условия для возможности вскрытия конвертов и получения информации о предложенной цене, что в совокупности указывает на возможность фальсификации результатов торгов, являются необоснованными, поскольку основаны на предположениях заявителя и не подтверждены какими-либо доказательствами.

Таким образом, доводы жалобы являются необоснованными.

3.1. В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих

обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Комиссия проанализировала информационное сообщение о продаже арестованного имущества в издании Правительства и Законодательного собрания Челябинской области - «Южноуральская Панорама» от 28.04.2016 № 39 (3637), а также на сайте www.torgi.gov.ru извещение от 29.04.2015 № 290416/2808139/03 и установила, **что извещение не содержит в себе информацию о порядке проведения торгов, что является нарушением части 2 статьи 448 ГК РФ.**

3.2. Комиссия, проанализировав форму заявки на участие в торгах, установила, что форма заявки предполагает обязанность участника торгов заключить с организатором договор о задатке (*Заявитель осведомлен о том, что он вправе отозвать настоящую Заявку до момента приобретения им статуса участника торгов и что при этом сумма внесенного задатка возвращается Заявителю в порядке, установленном пунктом 3.7. Договора о задатке № от « » 20 г., заключенным с Организатором торгов*).

Согласно статье 448 ГК РФ у претендента на участие в торгах нет обязанности заключать договор о перечислении задатка. Частью 5 статьи 448 ГК РФ предусмотрена только обязанность организатора опубликовать сведения о размере задатка, порядке, сроке внесения и возврата. В данном случае документом, подтверждающим внесение денежных средств в качестве задатка, является платежное поручение, которое фактически является соглашением (договором) о задатке.

Участник торгов может подать заявку в электронной форме либо в письменной форме посредством почтовой связи. В свою очередь, необходимость заключить договор о задатке вынуждает участников обращаться непосредственно в организацию, проводящую торги.

Пунктом 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Статьей 380 ГК РФ предусмотрено, что задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

Соблюдением простой письменной формы сделки является также предоставление платежного поручения, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении аукциона. Предъявление платежного поручения, свидетельствующего об уплате задатка, является письменной формой договора о задатке и надлежащим исполнением обязанности лица, желающего участвовать в торгах.

Изложенное позволяет прийти к выводу, что действующее законодательство, **устанавливая обязанность публиковать реквизиты счета для перечисления задатка, предполагает упрощение процедуры подготовки заявки, в том числе в части отсутствия необходимости получения и заключения участниками с определенной организатором специализированной организацией договора о задатке. Документом, достаточным для подтверждения внесения денежных средств в качестве задатка, является платежное поручение.**

Таким образом, материалами жалобы установлено, что в форме заявки и извещении о проведении торгов, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru содержится противоречивая информация относительно оформления заявки в части необходимости заключения участниками торгов договора о задатке.

Таким образом, действия ООО «Капитал-групп», выразившиеся в указании в форме заявки на участие в торгах противоречивой информации относительно оформления заявки в части необходимости заключения участниками торгов договора о задатке могут привести к нарушению порядка оформления участия в торгах и являются нарушением частей 2, 5 статьи 448 ГК РФ.

3.3. Пункт 5 формы заявки на участие в торгах предполагает заполнение участником торгов следующих полей: *выставленное на торги имущество продается на основании акта описи и ареста от ____/____/____ г., постановления о передаче арестованного имущества на реализацию от ____/____/____ г.*

У лица, имеющего намерение принять участие в торгах отсутствует информация об акте описи и ареста, а также информация о постановлении о передаче арестованного имущества на реализацию, поскольку данная информация не размещена организатором торгов в извещении.

По мнению Комиссии, указанные поля должны быть заполнены организатором торгов самостоятельно, либо названные сведения должны содержаться в извещении.

Отсутствие данной информации в документации о проведении торгов не может позволить сделать вывод о порядке оформления участия в торгах, что является нарушением части 2 статьи 448 ГК РФ.

3. В соответствии с информационным сообщением о продаже арестованного имущества прием заявок осуществляется по предварительной записи, начиная с даты выхода объявления с 9-00 до 17-00 ч. местного времени по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, д.97-м, стр.2 до 10.05.2016.

Однако, порядок и условия предварительной записи организатором торгов в извещении о проведении торгов не определены. В свою очередь, необходимость подачи заявки по предварительной записи может привести к сокращению срока подачи заявок, создает неопределенность в возможности подать заявку в любой день и время, указанные в извещении, что не позволяет сделать вывод о порядке проведения торгов, т.е. нарушением части 2 статьи 448 ГК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 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.

Согласно пункту 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции 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 (далее в настоящем пункте - торги), 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.

На основании изложенного, Комиссия пришла к выводу о том, что основания для выдачи ООО «Капитал-групп» обязательного для исполнения предписания об аннулировании результатов торгов в форме отмены протоколов окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества и возвращения процедуры торгов на соответствующую стадию их проведения, отсутствуют.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу № 75-04-18.1/16 <...> на действия ООО «Капитал-групп», выразившиеся в нарушении процедуры проведения торгов по продаже арестованного имущества должника <...> (квартира, площадью 37, 3 кв. м., адрес: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 159, кв. 11) необоснованной.

2. Признать в действиях ООО «Капитал-групп», выразившихся в отсутствии в извещении о проведении торгов информации о порядке проведения торгов, нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ.

3. Признать в действиях ООО «Капитал-групп», выразившихся в указании в форме заявки на участие в торгах противоречивой информации относительно оформления заявки в части необходимости заключения участниками торгов договора о задатке, нарушение частей 2, 5 статьи 448 ГК РФ.

4. Признать в действиях ООО «Капитал-групп», выразившихся в требовании об указании в заявке участниками торгов информации (дата, номер <...> об акте описи и ареста, постановлении о передаче арестованного имущества на реализацию, при отсутствии такой информации в извещении, нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ.

5. Признать в действиях ООО «Капитал-групп», выразившихся в установлении условия о необходимости предварительной записи для подачи заявки на участие в торгах, нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ.

4. Предписание об аннулировании результатов торгов в форме отмены протоколов окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества и возвращения процедуры торгов на соответствующую стадию их проведения не выдавать.

5. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Челябинского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>