

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-813/2020

23 ноября 2020 года  
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления) в составе:

- <...> – председателя Комиссии, заместителя руководителя управления;
- <...> – члена Комиссии, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;
- <...>– члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти;

в отсутствие подателя жалобы <...> и Общества с ограниченной ответственностью «Центральное агентство залогового имущества» (далее – ООО «ЦАЗИ», Организатор торгов) (о месте и времени рассмотрения жалобы уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «ЦАЗИ» (ИНН 5837074543, ОГРН 1185835017521, ул. Липовская, д. 2, кв. 1, г. Пенза, 440031) при проведении торгов по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества, а именно: земельный участок, общ. площадь 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19 (Лот № 16, извещение № 201020/35162110/01 от 20.10.2020 размещено на сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru)) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской

области 13.11.2020 поступила жалоба <...> на действия организатора торгов - общества с ограниченной ответственностью «Центральное агентство залогового имущества» (ИНН 5837074543, ОГРН 1185835017521, ул. Липовская, д. 2, кв. 1, г. Пенза, 440031) при проведении торгов по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества, а именно: земельный участок, общ. площадь 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19 (Лот № 16, извещение № 201020/35162110/01 от 20.10.2020 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что установленное Организатором торгов условие о заключения договора купли-продажи в течении 5-ти дней противоречит законодательству о продаже арестованного имущества. Кроме того, по мнению заявителя, установленный Организатором торгов порядок подписания протокола о результатах торгов (подписывается по адресу: г. Пенза, ул. Пушкина, д. 30, оф.6) противоречит форме Аукциона. Также заявитель указывает на нарушение Организатором торгов сроков опубликования извещения на [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Правовая позиция ООО «ЦАЗИ» изложена в возражении на жалобу от 23.11.2020 (вх. № 5681э).

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 17.11.2020 № 3412-3 назначено на 23.11.2020.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

Учитывая вышеизложенное, жалоба <...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 2 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон об исполнительном производстве) порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации

(далее - ГК РФ), названным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998

№ 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных указанным законом.

Частью 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве предусмотрено, что принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

В соответствии с частью 1 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги

по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Указ Президента РФ от 12.05.2008 № 724 "Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти", постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 "О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом").

В соответствии с частью 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве 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.

Согласно части 2 статьи 447 Гражданского Кодекса РФ в качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

На основании государственного контракта от 25.02.2020 № 0109100002019000118, заключенного с Межрегиональным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области (Заказчик), ООО «ЦАЗИ» (Исполнитель) осуществляет действия по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Пензенской области.

Пунктом 2 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 N 66, информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт).

20.10.2020 ООО «ЦАЗИ» на Официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 201020/35162110/01 о проведение открытого аукциона по продаже арестованного имущества (далее – Извещение), а также Аукционная документация.

Дата начала подачи заявок: 21.10.2020.

Дата и время окончания подачи заявок: 05.11.2020 16:00.

Дата и время проведения торгов: 17.11.2020 11:00.

Место проведения торгов: <http://etp24torg.ru/> .

Лот № 16: Заложенное имущество: земельный участок, общ. площадь 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19.

Начальная продажная цена имущества в валюте лота: 9 882 600 руб.

Сумма задатка: 494 130 руб.

Местонахождение имущества: Пензенская обл., Пензенский р-н, Засечное с, Механизаторов ул., 19.

Условия торгов: Повышение цены, шаг аукциона составляет 1%.

Основание реализации имущества: постановление ведущего судебного пристава - исполнителя Ленинского РОСП г. Пензы УФССП России по Пензенской области о передаче арестованного имущества на торги № 58048/20/221726 от 24.08.2020.

Обременение: ипотека, арест, запрет регистрационных действий, общедолевая собственность (первые торги).

Данное извещение также размещено на сайте <http://etp24torg.ru> (номер аукциона № 0002780) и опубликовано в газете «Пензенская правда» № 41 от 20.10.2020.

В Извещении и Аукционной документации установлено, что торги проводятся на электронной торговой площадке, находящейся в сети интернет по адресу <http://etp24torg.ru/>, в соответствии со ст. 87, 89, 90 ФЗ «Об исполнительном производстве» от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ; ст. 447-449 ГК РФ, Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», регламентом электронной торговой площадки.

1. Довод заявителя об установлении неправомерного срока заключения договора по результатам торгов является необоснованным, что подтверждается следующим.

В разделе «Порядок заключения договора» Извещения (лот № 16) указано, что Договор купли-продажи заключается в течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим торги.

Реализация арестованного в рамках исполнительного производства

заложенного недвижимого имущества осуществляется в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Закона об исполнительном производстве, Закона об ипотеке.

В соответствии с частями 7, 8 статьи 57 Закона об ипотеке лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

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.

Таким образом, указанный Организатором торгов в Извещении (лот № 16) порядок заключения договора в части 5-ти дневного срока соответствует требованиям части 8 статьи 57 Закона об ипотеке.

2. По доводу заявителя о противоречии установленного Организатором торгов порядка подписания Протокола о результатах торгов по продаже арестованного имущества форме Аукциона, Комиссией установлено следующее.

Согласно информации, размещенной на Официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (в извещении и аукционной документации), газете «Пензенская правда» № 41 от 20.10.2020 «по итогам торгов в тот же день Победителем торгов и Организатором торгов подписывает Протокол о результатах торгов по продаже арестованного имущества (далее - Протокол) по адресу: г. Пенза, ул. Пушкина, д.30, оф. 6».

Вместе с тем, как в Извещении и аукционной документации, так и печатном издании указано, что место проведения торгов: <http://etp24torg.ru/>, торги проводятся на электронной торговой площадке, находящейся в сети интернет по адресу <http://etp24torg.ru/>, в соответствии со ст.87, 89, 90 ФЗ №229-ФЗ; ст.447-449 ГК РФ, ФЗ №102-ФЗ, регламентом электронной торговой площадки. Заявки на участие в аукционе, подписанные электронной цифровой подписью (ЭЦП), вместе с прилагаемыми к ним документами направляются в электронной форме на сайт

<http://etp24torg.ru/>.

Аналогичная информация содержится также на ЭТП «ЭТП24» (номер торгов № 0002780). Раздел «Подведение результатов торгов» Извещения на ЭТП содержит следующую информацию «место: В сети Интернет на сайте по адресу <http://etp24torg.ru/>».

Пунктом 2.7. Регламента электронной торговой площадки "ЭТП24" модуль "Универсальные торги" <http://etp24torg.ru/arrest/> от 01 ноября 2020 г. (далее – Регламент) установлено, что настоящий Регламент является публичной офертой, которую Организатор торгов и участники процедуры акцептуют посредством прохождения регистрации и аккредитации на электронной торговой площадке Оператора, что влечет полное согласие со всеми положениями данного Регламента, порождает обязанности его исполнения.

Согласно пунктам 13.17., 13.18. Регламента в ходе проведения торгов информация о торгах подлежит размещению на электронной площадке.

По результатам проведения торгов Организатор с помощью программных средств личного кабинета электронной площадки формирует протокол о результатах проведения торгов и утверждает его путем подписания электронной цифровой подписью.

Пунктами 13.19., 13.20 Регламента предусмотрено, что в течение тридцати минут после подписания на электронной площадке протокола о результатах проведения торгов Оператор размещает протокол на странице соответствующего лота, а также направляет такой протокол всем участникам торгов по электронной почте на адрес, указанный в карточке организации.

После публикации протокола о результатах проведения торгов, победитель имеет возможность подписать электронной цифровой подписью протокол функционалом личного кабинета.

В зависимости от типа реализуемого имущества, протокол торгов может не иметь юридической силы для заключения договора купли-продажи. В день публикации Организатором торгов, протокола торгов, имеющего силу договора, победителю необходимо его подписать.

Победитель торгов подписывает протокол подведения итогов торгов, имеющий силу договора.

Исходя из изложенного, при проведении Аукциона на электронной площадке «ЭТП24» Организатор торгов обязан размещать на данной площадке документы и сведения относительно Аукциона в соответствии с требованиями Регламента, и достаточным будет являться подписание победителем торгов Протокола электронной цифровой подписью функционалом личного кабинета.

Установление условия о том, что Победителем торгов и Организатором торгов Протокол подписывается по адресу: г. Пенза, ул. Пушкина, д.30, оф. 6, то есть в письменной форме, при проведении Аукциона в электронной форме, нарушает сам принцип аукциона, объявленного в электронной форме, регламента электронной площадки, а также приводит к противоречию в части места и формы проведения торгов.

Ссылки ООО «ЦАЗИ» на отсутствие в извещении запрета на подписание Протокола в электронном виде не свидетельствует об отсутствии у победителя обязанности подписания Протокола в предусмотренном Извещением порядке - «по адресу: г. Пенза, ул. Пушкина, д.30, оф. 6», поскольку отсутствие запрета на совершение тех или иных действий не является достаточным основанием для их совершения и может привести к различным негативным последствиям, даже к гипотетической возможности наступления таких последствий.

Вышеуказанное противоречие в части места и формы проведения торгов, а именно, места подписания Протокола о результатах торгов: единовременное указание Организатором торгов в Извещении и Аукционной документации адреса подписания Протокола о результатах торгов: г. Пенза, ул. Пушкина, д.30, оф. 6, и информации о том, что торги проводятся в соответствии, в том числе, с Регламентом, предусматривающим возможность подписания данного протокола Победителем торгов электронной цифровой подписью функционалом личного кабинета, а также наличие в разделе «Подведение результатов торгов» Извещения на ЭТП информации: «место: В сети Интернет на сайте по адресу <http://etp24torg.ru/>», приводит к отсутствию определенности у участников торгов порядка проведения торгов, а именно, порядка подписания Протокола о результатах торгов и последовательности действий при завершении процедуры торгов, что приводит к нарушению части 2 статьи 448 ГК РФ.

3. Довод заявителя о нарушении срока размещения Извещения о

проведении Аукциона противоречит установленным при рассмотрении жалобы обстоятельствам.

Общие положения проведения публичных торгов сформулированы в статье 449.1 ГК РФ.

Согласно пунктам 1, 4 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство.

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения.

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.

Дата публикации извещения о проведении Аукциона в печатном издании, а также на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 20.10.2020, дата проведения торгов – 17.11.2020.

Таким образом, период с момента публикации извещения до даты проведения Аукциона составляет более 10 дней, что соответствует требованиям части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

Доводы заявителя о наличии в действиях Организатора торгов признаков нарушения статьи 10 и 14.2 Закона о защите конкуренции не подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и будут рассмотрены в порядке,

предусмотренном статьей 44 Закона о защите конкуренции.

Согласно протоколу окончания приема и регистрации заявок № 70-9 от 12.11.2020 в связи с отсутствием заявок на участие в публичных торгах по продаже имущества, торги признаны несостоявшимися.

Таким образом, допущенные организатором нарушения могли привести к отсутствию поданных заявок на участие в торгах.

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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Учитывая установленные в рамках рассмотрения настоящей жалобы нарушения ГК РФ, Комиссия считает необходимым выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленного нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия управления,

#### РЕШИЛА:

1 . Признать жалобу <...> на действия организатора торгов - общества с ограниченной ответственностью «Центральное агентство залогового имущества» (далее – ООО «ЦАЗИ», ИНН 5837074543, ОГРН 1185835017521, ул. Липовская, д. 2, кв. 1, г. Пенза, 440031) при проведении торгов по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества, а именно: земельный участок, общ. площадь 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19 (Лот № 16, извещение № 201020/35162110/01 от 20.10.2020

размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) частично обоснованной.

2. Признать организатора торгов - общество с ограниченной ответственностью «Центральное агентство залогового имущества» (ИНН 5837074543, ОГРН 1185835017521, ул. Липовская, д. 2, кв. 1, г. Пенза, 440000) нарушившим пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ.

3. Выдать организатору торгов - обществу с ограниченной ответственностью «Центральное агентство залогового имущества» (ИНН 5837074543, ОГРН 1185835017521, ул. Липовская, д. 2, кв. 1, г. Пенза, 440000) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

5. Материалы жалобы передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

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