

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области (далее по тексту - Комиссия) по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России № 16 от 15.02.2019 г.) в составе:

Председателя Комиссии – (...), членов Комиссии: (...);

в присутствии представителя ИП (...) (на основании доверенности);

в присутствии организатора торгов ИП (...) дистанционно, посредством видеоконференцсвязи,

в отсутствие представителя оператора торговой электронной площадки ООО «Капитал-Инвест» (далее – ЭТП, АСТ-Капитал) извещенного надлежащим образом о времени, месте и видах участия при рассмотрении дела,

в отсутствие представителя оператора торговой электронной площадки ООО «Капитал-Инвест» (далее – ЭТП, АСТ-Капитал) извещенного надлежащим образом о времени, месте и видах участия при рассмотрении дела;

в отсутствие представителя Территориального управления Росимущества в Оренбургской области

рассмотрев жалобу (вх. № 8301 от 06.09.2022) ИП (...) на действия электронной площадки ООО «Капитал-Инвест», организатора торгов ТУ Росимущества Оренбургской области в лице исполнителя – ИП(...). при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка извещение №290722\57240237\03 от 30.07.2022.

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России поступила в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» жалоба (вх. № 8301 от 06.09.2022) ИП (...) на действия электронной площадки ООО «Капитал-Инвест», организатора торгов ТУ Росимущества Оренбургской области в лице исполнителя – ИП (...) при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка извещение №290722/57240237/03 от 30.07.2022.

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

Согласно ч. 16 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется Комиссией антимонопольного органа, неявка лиц, извещенных надлежащим образом уведомленных (уведомлены

посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного ч. 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

В связи с поступившей жалобой на основании ч.11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению заявителю от 09.09.2022 исх. № 6851, организатору торгов от 09.09.2022 исх. №6850.

В связи с необходимостью дополнительного исследования материалов и документов Комиссией Оренбургского УФАС России в рассмотрении жалобы объявлен перерыв до «20» сентября 2022 года в 15 ч. 30 мин.

В адрес Заявителя, Организатора торгов направлены уведомления (исх. № 7027, исх. № 7026 от 16.09.2022) о месте и времени следующего рассмотрения жалобы, а также о предоставлении в адрес Оренбургского УФАС России дополнительных документов.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу в назначенное время, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Организатора торгов, АСТ-Капитал, которым направлялись уведомления о принятии жалобы к рассмотрению у Оренбургское УФАС России не поступало

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Оренбургского УФАС России считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей указанных участников.

В соответствии с п.1 ч.1 ст.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 2011г. № 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 ч. 2 ст. 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.

Исходя из доводов жалобы следует, что на площадке ГИС было размещено извещение №290722/57240237/03 от 03.07.2022 о продаже недвижимого арестованного имущества: земельного участка кадастровый номер 56:21:1411014:526, площадь 6412 кв.м, адрес Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, квартал 17, участок 1. Начальная цена 4001190.40 рублей (НДС не облагается), категория земель: земли населенных пунктов, для размещения домов малоэтажной жилой постройки, в т.ч. индивидуальной.

На сайте <https://mp.rosim.ru> ТУ Управления Росимущества по Оренбургской области также было размещено сообщение от 01.08.2022 года №56-002339-48 о продаже земельного участка, кадастровый №56:21:1411014:526, дата торгов 26.08.2022, организатор (...).

На площадке <http://аст-капитал.рф> проводились торги №000519 по продаже недвижимого арестованного имущества: земельного участка кадастровый номер 56:21:1411014:526, площадь 6412 кв.м, адрес Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, квартал 17, участок 1. Начальная цена 4001190.40 рублей (НДС не облагается), категория земель: земли населенных пунктов, для размещения домов малоэтажной жилой постройки, в т.ч. индивидуальной.

Протоколом №44 от 25.08.2022 были определены участники торгов.

№	Дата подачи заявки	Информация о заявителе	Статус заявки
433	22.08.2022 08:49:08	(...)	Допущена
436	22.08.2022 08:44:22	(...)	Допущена

Торги были назначены на 26.08.2022 в 10 ч. 00 минут по адресу: <http://аст-капитал.рф>.

При проведении торгов 26.08.2022 года участник (...) не смог сделать ценовой шаг, в связи с техническим сбоем.

Протоколом от 26.08.2022 года торги в связи с технической ошибкой были перенесены на 29.08.2022 в 10:00 (МСК).

29.08.2022 года победителем торгов признан ИП (...), с повышением на 1%, по ставке, которая была сделана 26.08.2022, а не в день повторных торгов, данный факт Заявитель считает нарушением.

Выписка из ЕГРН к аукционной документации не была приложена, Заявителем

было установлено, что в извещении о торгах были недостоверные сведения, в связи с чем ИП (...). был введен в заблуждение относительно возможной цели использования земельного участка.

Заявитель обращался к оператору электронной площадки, с вопросом о назначении повторных торгов, в связи с нарушением порядка участия и возможности подачи предложения о цене.

Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что извещение №290722/57240237/03 о проведении электронного аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества было опубликовано 30.07.2022 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Срок окончания подачи заявок 22.08.2022 10:00 время московское

Определение участников 25.08.2022 время по месту нахождения продавца

Дата проведения аукциона 26.08.2022 10:00 по московскому времени

Организатор торгов ИП (...) в своих пояснениях с доводами жалобы не согласился, в аукционной документации и извещении, указан кадастровый номер земельного участка, по которому из общих данных в сети Интернет есть возможность ознакомиться с его основными характеристиками. Все лица до принятия решения об участии в торгах, знакомясь с условиями электронного аукциона, в том числе с информацией о предмете аукциона, и подавая заявку выражают свое согласие.

В опубликованном на сайте www.torgi.gov.ru. и электронной торговой площадке ast-kapital.rf информации о характеристиках продаваемого имущества опубликовано извещение. Организатором торгов при описании предмета аукциона была указана категория земель, по ошибке которая не соответствует выписке ЕГРН по данному участку.

На момент проведения аукциона ошибка им замечена не была.

Заявитель ИП (...) как победитель торгов не произвел оплату имущества после подписания протокола проведения торгов, о чем был составлен протокол о признании его уклонившимся от заключения договора купли-продажи. В связи с чем будут проведены повторные торги по указанному лоту.

ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области представила письменные пояснения, согласно которым Управление в лице своего исполнителя ИП (...), действующего на основании Государственного контракта №70 от 10.01.2022, сообщило о поведении торгов по продаже арестованного, заложенного недвижимого имущества, проводимых электронно в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложения о цене на

электронной площадке АСТ-капитал. Основание проведение торгов - Постановления судебных приставов-исполнителей УФССП России по Оренбургской области о передаче арестованного имущества на торги, постановление о снижении цены имущества по 95 лотам.

Оператор ЭТП с доводами жалобы не согласился. Представил письменные возражения и иные запрашиваемые антимонопольным органом материалы. Согласно пояснений 26.08.2022 на электронной торговой площадке АСК-Капитал проводились торги по продаже имущества должника (...).

В ходе торгов на ЭТП произошел технический сбой, в результате которого участник, находясь в торговом зале был лишен возможности сделать ценовое предложение.

В целях устранения технической ошибки, было принято решение о переносе даты торгов на 29.08.2022 в 10:00 по московскому времени, о чем участники торгов были уведомлены письмом №30 от 26.08.2022 о возобновлении аукциона с сохранением ценовых предложений, которые участники торгов внесли.

В ходе торгов, назначенных на 26.08.2022 ИП (...) сделано ценовое предложение в отношении имущества, являющего предметом аукциона в размере 4041202, 30 руб., что зафиксировано в итоговом протоколе аукциона.

Далее в ходе аукциона другим участникам торгов была предоставлена возможность сделать следующее ценовое предложение. На что участникам было отведено 10 минут 00 секунд.

В соответствии с регламентом ЭТП ценовое предложение, сделанное участником торгов, является юридически значимым действием, которое фиксируется электронной цифровой подписью пользователя площадки.

Формулировка в информационном письме «повторной процедуры торгов» означает возобновление торгов с сохранением ценовых предложений, внесенных участниками торгов.

В соответствии с регламентом ЭТП назначение торгов не входит в полномочия АСТ-Капитал.

По результатам аукциона ИП (...). подписан итоговый протокол торгов, в соответствии с которым ИП (...) признан победителем аукциона. Администрацией АСТ-капитал (оператор ЭТП) торги проведены в строгом соответствии с регламентом ЭТП.

Комиссией установлено, что в соответствии с ч. 1 ст. 89 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон 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.

Закон об исполнительном производстве определяет условия и порядок принудительного исполнения судебных актов, актов других органов и должностных лиц, которым при осуществлении установленных федеральным законом полномочий представлено право возлагать на физических лиц, юридических лиц, Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования обязанности по передаче другим гражданам, организациям или в соответствующие бюджеты денежных средств и иного имущества либо совершению в их пользу определенных действий или воздержанию от совершения определенных действий.

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 (Росимущество).

В данном случае, Организатор торгов при размещении извещения о проведении торгов действовал на основании поручения ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области, в том числе в соответствии с Государственным контрактом, постановлением судебного пристава-исполнителя.

Согласно части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок поведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Таким образом, поведение торгов при реализации имущества должника в рамках Федерального закона об исполнительном производстве является обязательным.

В соответствии с ч. 1 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (далее – Закон 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.

В рассматриваемых торгах реализация имущества должников проводилась в соответствии с Законом об исполнительном производстве, а также Законом об ипотеке.

К извещению приложены все необходимые документы о реализуемом имуществе переданные Организатору торгов.

Относительно доводов Заявителя о несоответствии в указанной аукционной документации информации о видах разрешенного использования для

данного участка выписке ЕГРН, а также об отсутствии выписке ЕГРН в аукционной документации Комиссия Оренбургского УФАС России отмечает следующее.

Полномочия Организатора торгов ограничены процедурными аспектами проведения торгов.

В соответствии с п. 2 ст. 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. 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.

Организатором торгов требования, установленные в ч. 2 ст. 448 ГК РФ соблюдены.

Заявитель не был также ограничен и в праве ознакомления с имуществом, однако данным правом не воспользовался.

В случае если обжалуемые действия (бездействия) совершены организатором, оператором электронной площадки после окончания, установленного в документации о конкурентной закупке срока подачи заявок на участие в торгах, обжалование таких действий (бездействия) может осуществляться только участниками торгов, подавшими заявку на участие в торгах.

Исходя из текста жалобы, Заявитель обжалует положения Закупочной документации, а также право на участие второго участника торгов и результаты торгов.

Вместе с тем, Комиссия Оренбургского УФАС России отмечает, что Заявитель конклюдентно согласился (п.1 ст. 8 ГК РФ) на все условия документации в момент подачи им заявки на участие в Торгах.

Установлено, что Заявитель, приняв участие в оспариваемой процедуре, став победителем, оспаривает требования документации о торгах, с положениями которой, подавая свою заявку, заявитель конклюдентно согласился.

При этом вопрос о введении Заявителя в заблуждение и требование об отмене результатов торгов, а также указание о невозможности другого участника подать ценовой предложение является гражданско-правовым спором.

Учитывая изложенное, предмет обжалования по поступившей в антимонопольный орган жалобе связан с нарушением гражданских прав Заявителя.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 №2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Согласно ч. 1 ст. 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

На основании изложенного доводы жалобы оставить без рассмотрения.

Проверив обоснованность довода жалобы об отказе в проведении повторных торгов оператором электронной площадке, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно пункта 1.2 регламент оператора ЭТП является договором присоединяя в соответствии со ст. 428 ГК РФ.

Таким образом, учитывая, что Заявитель зарегистрирован на электронной площадке, тем самым согласился с установленным требованиям Регламента, в том числе и с полномочиями ЭТП при проведении процедур торгов.

Полномочиями на проведение повторных торгов Оператор торговой электронной площадки не наделен, на основании изложенного, довод жалобы об отказе оператором ЭТП по проведению повторных торгов необоснованный.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП (...). (вх. № 8301 от 06.09.2022). на действия электронной площадки ООО «Капитал-Инвест», Организатора торгов ТУ Росимущества в Оренбургской области в лице исполнителя – ИП (...). при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка извещение №290722/57240237/03 от 30.07.2022 необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные на торги (извещение №290722/57240237/03) уведомлением Оренбургского УФАС России исх. № 6850 от 09.09.2022 г.