

РЕШЕНИЕ по делу № 07/115-20 от 30.09.2020 г.

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Мастерок»
29.09.2020 г. (вх. № 1585/09; вх. № 7373) на действия организатора торгов –
ООО «Торговый дом «Перспектива»

га принятия решения 16.10.2020 г.

г. Симферополь

лиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
спублике Крым и городу Севастополю (далее – Крымское УФАС России)
рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка
лючения договоров в составе:

эдседатель Комиссии – * (данные изъяты); члены комиссии: *, *,

смотрев жалобу ООО «Мастерок» (вх. № 1585/09 от 29.09.2020; вх. № 7373
29.09.2020) на действия организатора торгов – ООО «Торговый дом
рспектива» при проведении аукциона (в электронной форме) по продаже
ищества должника: жилое помещение 46.0 кв.м. по ул. Сергеева
ского, д. 4а, кв. 2, в г. Симферополь (извещение № 040920/34349008/01,
№ 1),

рисутствии представителя заявителя – * (доверенность б/н от 06.10.2020

гсутствии представителя организатора торгов, уведомленного
лежащим образом,

исутствии представителя Межрегионального территориального
авления федерального агентства по управлению государственным
иществом в Республике Крым и городе Севастополе (далее – МТУ
иущество) – * (доверенность № И-Д/498 от 14.05.2020 г.),

ответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ
защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

рымское УФАС России поступила жалоба ООО «Мастерок» (далее –
зватель) (вх. № 1585/09 от 29.09.2020; вх. № 7373 от 29.09.2020) на действия
анизатора торгов – ООО «Торговый дом «Перспектива» (далее –
анизатор торгов) при проведении аукциона (в электронной форме) по
одаже имущества должника: жилое помещение 46.0 кв.м. по ул. Сергеева

ского, д. 4а, кв. 2, в

Симферополь (извещение № 040920/34349008/01, лот № 1).

По мнению Заявителя закрытая форма подачи ценового предложения на аукционе лишает права Заявителя на справедливый торг и нарушает принцип открытости и гласности процедуры реализации имущества должника, а также лишает возможности должника и кредитора на реализацию имущества по наиболее выгодной цене.

В ходе рассмотрения жалобы Заявителем были представлены следующие доводы:

1. В извещении о проведении торгов не указан кадастровый номер объекта недвижимости. Проект договора купли-продажи арестованного имущества также не содержит сведений о предмете договора.
2. Не указаны основания возникновения обременений объекта недвижимости.
3. В извещении о проведении торгов, размещенном в периодическом печатном издании редакции газеты «Крымская газета», отсутствует указание на основания возникновения обременений объекта недвижимости в связи с чем данные торги должны быть проведены с учетом особенностей Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в то время как в извещении в качестве нормативного правового акта, на основании которого проходят торги указан Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».
4. Участник торгов был лишен возможности ознакомления с документами об объекте торга в связи с отсутствием представителей организатора торгов по адресу регистрации, указанному в извещении.

В ходе рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и пояснений, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 04.09.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов forgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов по продаже арестованного имущества (извещение № 040920/34349008/01, лот № 1).

Предмет торгов в соответствии с извещением: имущество должников по исполнительному производству – жилое помещение 46,0 кв.м. по ул. Сегеева Ценского, д. 4а, кв. 2, в г. Симферополь.

Основание проведения торгов: постановление судебного пристава-

полнителя МОСП по ОИП УФССП России по Республике Крым от 18.08.2020 передаче арестованного имущества на торги; Поручение МТУ имущества № 39/01 от 25.08.2020 г.

ем заявок осуществляется с 04.09.2020г. по 29.09.2020г., на электронной торговой площадке по адресу: <https://freetrade.expert//>. Подведение итогов приема заявок 30.09.2020 г.

га и время проведения аукциона: 05.10.2020 в 13:00.

ответствии с ч. 1 ст. 89 Федерального закона от 02.10.2007 г. № 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 ответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

анизатор торгов в лице ООО «Торговый дом «Перспектива» оказывает услуги по реализации имущества на основании государственного контракта 15/2020 от 17.06.2020 г., заключенного между МТУ Росимущество и ООО «Торговый дом «Перспектива».

отношении довода Заявителя об установлении закрытой формы подачи нового предложения, лишении права Заявителя на справедливый торг и нарушении принципа открытости и гласности процедуры реализации имущества должника, а также лишения возможности должника и кредитора реализацию имущества по наиболее выгодной цене установлено следующее.

ответствии с ч. 2 ст. 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

, в соответствии с ч. 1 ст. 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.

ответствии с п. 4 ст. 447 ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

игравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или адателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

положений названной нормы права следует, что при аукционной форме торгов, имущество или право на имущество передается физическому или юридическому лицу, предложившему наибольшую цену. Это лицо признается победившим торги на аукционе.

Согласно п. 1 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по инициативе заинтересованного лица.

В соответствии со смыслом указанной нормы реализация этого права должна повлечь восстановление нарушенных прав истца.

В данном случае в указанных статьях, регулирующих торги, не содержится запрета на закрытую форму подачи предложений о цене при проведении аукциона.

Рассматриваемые торги представляют собой аукцион, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложения о цене на электронной торговой площадке. Предложение о цене направляется в электронной форме на электронную торговую площадку по адресу: <https://freetrade.expert/> во время подачи заявки (закрытая форма).

Организатор торгов в своих письменных пояснениях указывает следующее: *«закрытая форма подачи предложений никак не ограничивает участников аукциона и претендентов. Более того, закрытая форма подачи ценовых предложений способствует продаже арестованного имущества по высшей цене, так как каждый участник, участвующий в аукционе может дать только одно ценовое предложение».*

На заседании Комиссии Крымского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, состоявшееся 07.10.2020, Организатор торгов пояснил, что при закрытой форме подачи ценового предложения участник торгов сразу делает максимальное ценовое предложение, которое только возможно.

На основании изложенного, порядок, определяющий форму подачи ценового предложения, в соответствии с Законом об исполнительном производстве, РФ и иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации не предусмотрен. Закрытая форма подачи предложений о цене при проведении аукциона законодательно не предусмотрена.

Таким образом, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

жду тем, 16.10.2020 в ходе заседания Комиссии Крымского УФАС России рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров представитель МТУ Росимущества пояснил следующее.

10.2020 в адрес МТУ Росимущества из Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) поступило указание о том, что в случае проведения торгов в электронной форме, такие торги должны проводиться, в том числе специализированными организациями, исключительно с открытой формой подачи предложений о покупке имущества. При организации продажи имущества на торгах в электронной форме, указанное условие должно быть установлено законодательно.

Протоколом совещания по вопросу организации работы по реализации арестованного и конфискованного имущества от 02.10.2020 в присутствии представителя ООО «Торговый дом «Перспектива» данное указание Росимущества было доведено до Организатора торгов – ООО «Торговый дом «Перспектива».

Также письмом от 13.10.2020 № 91-ИР-01/2790 МТУ Росимущество уведомило ООО «Торговый дом «Перспектива» о следующем: *«доводит до Вашего сведения о необходимости проведения аукционов в отношении всех аукционов выданных с 01.10.2020 путем проведения открытых торгов с открытой формой подачи ценовых предложений».*

Несмотря на то, что аукцион по продаже имущества должника: жилое помещение площадью 100 кв.м. по ул. Сергеева Ценского, д. 4а, кв. 2, в г. Симферополь (извещение № 040920/34349008/01, лот № 1) проводится на основании поручения МТУ Росимущества от 25.08.2020 г. № 39/01, то выбор Организатором торгов открытой формы подачи ценовых предложений в данном случае является законным и законодательно не запрещенным.

В отношении довода Заявителя об отсутствии указания кадастрового номера объекта недвижимости и оснований возникновения обременений объекта недвижимости установлено следующее.

В соответствии с ч. 2 ст. 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.

В соответствии с ч. 8 ст. 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются:

копия акта о наложении ареста на имущество должника;

правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости.

Согласно ч. 2 ст. 8 Федерального закона РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые выделяются и изменяются в результате образования земельных участков, изменения местоположения границ земельных участков, строительства и конструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, планировки помещений.

Согласно ч. 4 ст. 8 Закона о государственной регистрации недвижимости в реестр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости:

вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);

кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;

описание местоположения объекта недвижимости и др.

Согласно ч. 1 ст. 9 Закона о государственной регистрации недвижимости в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, наличие которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Согласно пп. 4 и 6 ч. 2 ст. 9 Закона о государственной регистрации недвижимости в реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:

вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации ограничения или обременения;

основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права и обременений объекта недвижимости.

Заявитель в своих дополнениях к жалобе указывает, что отсутствие кадастрового номера и оснований возникновения обременений повлияли на определение размера ценового предложения, а представитель МТУ имущества, поддержав Заявителя, подтвердил важность и необходимость указания кадастрового номера объекта недвижимости только с его помощью можно получить полную характеристику объекта недвижимости.

Постановлением Крымского УФАС России установлено, что извещение, размещенное на сайте torgi.gov.ru, извещение, размещенное на электронной торговой площадке по адресу <https://freetrade.expert/>, а также извещение, опубликованное в периодическом печатном издании редакции газеты «Крымская газета» сведений о кадастровом номере объекта недвижимости и оснований возникновения обременений объекта недвижимости по лоту №1 (жилое помещение 46.0 кв.м. по Сергеева Ценского, д. 4а, кв. 2, в г. Симферополь) не содержит.

Таким образом, довод Заявителя находит свое подтверждение.

В извещении довода Заявителя о том, что в извещении о проведении торгов, размещенном в периодическом печатном издании редакции газеты «Крымская газета», отсутствует указание на основания возникновения обременений объекта недвижимости в связи с чем данные торги должны быть проведены с учетом особенностей Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в то время как в извещении в качестве нормативного правового акта, на основании которого проходят торги указан Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» установлено следующее.

В извещении о проведении торгов в периодическом печатном издании редакции газеты «Крымская газета» (далее – извещение) указано, что «все лоты обременены залогом, арестом», что ввело Заявителя в заблуждение.

Кроме того, в извещении содержится информация о нескольких лотах, выставленных на торги: первичные торги по двум лотам; повторные торги по трем лотам. Также из текста извещения следует, что лот № 1 по первичным торгам является предметом ареста, лот № 2 по первичным торгам является предметом залога, а лоты № 1, 2, 3 по повторным торгам являются предметом залога.

На основании изложенного информация «все лоты обременены залогом, арестом» имеет общий характер и относится ко всем лотам сразу, выставленным на торги. Однако извещение, размещенное на сайте

ji.gov.ru (извещение

40920/34349008/01, лот № 1) содержит информацию по конкретному лоту: имущества должника: жилое помещение 46.0 кв.м. по ул. Сергеева Чкаловского, д. 4а, кв. 2, в г. Симферополь, поэтому в данном случае в качестве мотивированного правового акта, на основании которого проходят торги указан федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Заявитель Заявителя не находит своего подтверждения.

В отношении довода Заявителя о лишении его возможности ознакомления с вышеуказанными документами в связи с отсутствием представителей организатора торгов по адресу регистрации, указанному в извещении, установлено следующее.

Согласно извещению, размещенному на сайте torgi.gov.ru (извещение 40920/34349008/01, лот № 1), предоставление документации о торгах осуществляется в рабочие дни с 04.09.2020г. по 29.09.2020 г. по адресу: Симферополь, ул. Набережная 46/68, пом. 1.

Заявитель в своих дополнениях к жалобе указывает, что «в связи с необходимостью подготовки заявки на участие в торгах и ознакомлении с документацией о торгах, директором ООО «МастерОК» предпринимались меры, путем осуществления выездов по адресу, указанному в извещении. Вместе с тем, в период подачи заявок (с 04.09.2020 по 29.09.2020) организация физически по месту регистрации не находилась...».

На заседании Комиссии Крымского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, состоявшееся 07.10.2020, Организатор торгов подтвердил вышеуказанную информацию.

Заявитель Заявителя находит свое подтверждение.

Судя из вышеуказанного, на основании письма ФАС России от 23.04.2014 АЦ/16109/14 с учетом того, что признание жалобы обоснованной в какой-либо части (или частично обоснованной) не предусмотрено, Комиссия Крымского УФАС признает жалобу обоснованной.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1. ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции Комиссия Крымского УФАС России,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «Мастерок» (вх. № 1585/09 от 29.09.2020; вх. № 7373 от 29.09.2020) на действия организатора торгов – ООО «Торговый дом «Перспектива» при проведении аукциона (в

электронной форме) по продаже имущества должника: жилое помещение 46.0 кв.м. по ул. Сергеева Ценского, д. 4а, кв. 2, в г. Симферополь (извещение № 040920/34349008/01, лот № 1) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов, обязательное для исполнения, предписание
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.
4. Снять ограничение, наложенное уведомлениями исх. № 07/1986 от 30.09.2020 и № 07/2030 от 07.10.2020.

ление комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.