

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-5115/2021

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

11 ноября 2021 г.
Краснодар

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие, надлежащим образом уведомленной, М.Г.П. (далее – Заявитель), при участии, путем систем ВКС, представителя ООО «Гермес» (далее - Организатор торгов) и представителя ООО «Меркурий» (далее – Оператор электронной торговой площадки), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника (извещение № 210821/49066472/01, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника (извещение № 210821/49066472/01, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 11.11.2021 г. в 12:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) 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 18.07.2011г. № 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 силу части 2 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными Федеральными законами и Постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - 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.

ООО «Гермес» осуществляет деятельность по реализации арестованного имущества должника на основании государственного контракта от 27.04.2021г. № 100014975121100022, заключенного с Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

В соответствии с поручением на реализацию от 17.05.2021г. № 12259/666-21, Организатор торгов принял от судебного пристава-исполнителя следующее имущество, принадлежащее должнику Никольскому С.В.

Лот № 1 – (залог, арест) Квартира площадью 132,5 кв.м, с кадастровым номером 23:49:0303017:1103, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Дорога на Большой Ахун, д. 14А, кв. 68. Начальная цена - 12 346 000,00 руб., размер задатка - 123 500,00 руб., шаг аукциона - 62 000,00 руб.

Извещение о проведении торгов опубликовано в газете «Кубанские новости» от 21.08.2021г. № 122 (7103), на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 210821/49066472/01 от 21.08.2021г., на сайте ФССП РФ, а также на сайте Организатора торгов, Межрайонного территориального Управления Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

В вышеуказанных извещениях опубликованы условия оформления участия в торгах и порядок их проведения.

Согласно извещению, все указанные торги будут проводиться по адресу электронной торговой площадки в сети интернет <https://www.torgi.org/>

К торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на электронной торговой площадке, находящейся в сети Интернет по адресу: <https://www.torgi.org/>, предоставившие заявки на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП с необходимым комплектом документов.

Согласно извещению заявки на участие в аукционе принимаются с

10:00 (МСК) 23.08.2021г. по 12:00 (МСК) 10.09.2021г. Торги состоятся:
15.09.2021г. с 10:00 (МСК).

Извещением установлен перечень требуемых для участия в аукционе документов и требования к их оформлению: заявка на бланке, утвержденном МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея; платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение претендентом задатка; ИНН заявителя; надлежащим образом оформленная доверенность, выданная лицу, уполномоченному действовать от имени заявителя при подаче заявки на участие в аукционе; все страницы основного документа, удостоверяющего личность заявителя – физического лица, включая обложку с обеих сторон, а также представителя заявителя, в случае подачи документов от его имени; все страницы основного документа, удостоверяющего личность заявителя – индивидуального предпринимателя, включая обложку с обеих сторон, а также представителя заявителя, в случае подачи документов от его имени; свидетельство о государственной регистрации заявителя - физического лица в качестве индивидуального предпринимателя; Выписка из ЕГРИП, выданная не более, чем за 4 месяца до даты подачи заявки на участие в торгах; справка об отсутствии задолженности по налогам индивидуального предпринимателя, заверенная налоговым органом; все страницы основного документа, удостоверяющего личность уполномоченного представителя заявителя - юридического лица, включая обложку с обеих сторон; учредительные документы юридического лица; свидетельство о государственной регистрации юридического лица и свидетельство о постановке на налоговый учет; документы о внесении изменений к учредительным документам заявителя; выписка из ЕГРЮЛ, выданная не более, чем за 4 месяца до даты подачи заявки на участие в торгах; бухгалтерский баланс заявителя на последнюю отчетную дату с отметкой о предоставлении в налоговый орган; документы, подтверждающие полномочия должностных лиц и органов управления заявителя – для юридических лиц; решение соответствующего органа управления о приобретении указанного имущества, если необходимость такого согласия предусмотрена учредительными документами претендента, либо справку об отсутствии необходимости одобрения сделки для данного общества; нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимого имущества в соответствии с СК РФ (только в отношении победителей торгов); полные банковские реквизиты заявителя для возврата задатка, письменное

подтверждение соответствия заявителя участнику торгов в соотв. с п.5 ст.449.1 ГК РФ, иные документы, необходимые в соответствии с законодательством РФ.

Документы должны быть предоставлены в виде полноцветных цветографических скан-образов с разрешением не менее 300dpi. Документы должны быть подписаны графической подписью заявителя.

При подведении итогов приема заявок документы, содержащие помарки, подчистки, исправления, с недостающими документами или не соответствующие настоящим требованиям и т.п., комиссией признаются как не соответствующие требованиям извещения о проведении торгов.

Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену. При равенстве предложений победителем признается тот участник, чье предложение было подано раньше. Если никто из участников не сделал надбавки к начальной цене имущества, аукцион признается несостоявшимся. Подведение итогов аукциона осуществляется комиссией Организатора торгов и оформляется протоколом.

Претендент не допускается к участию в аукционе, в том числе если представлен пакет документов, не соответствующий требованиям, содержащимся в данном извещении о проведении торгов, а также включающий не все документы в соответствии с перечнем извещения о проведении торгов, а также в случае если в платежном документе не указаны все реквизиты в соответствии с извещением, задаток считается неоплаченным. Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты протокола в личном кабинете на ЭТП.

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов в день проведения торгов подписывают протокол о результатах торгов, который имеет силу договора, в электронной форме на сайтах электронных торговых площадок, имеющих функционал для подписания такого протокола, в остальных случаях - на бумажном носителе по адресу: г. Краснодар, ул. им. Архитектора Ишутина, д. 6, пом. 34.

Договор купли-продажи с победителем торгов заключается в течение 5 дней с момента внесения покупной цены по заложенному недвижимому имуществу и не ранее, чем через 10 дней с даты торгов

по иному имуществу.

При неподписании победителем торгов протокола о результатах торгов и/или невнесения денежных средств в счет оплаты приобретенного имущества в установленные сроки победитель торгов лишается права на приобретение имущества, сумма задатка победителю торгов не возвращается.

Согласно протоколу о подведении итогов приема и регистрации заявок от 14.09.2021г. № 1, на участие в аукционе поступило 8 заявок, 7 претендентов допущены к участию в торгах.

В соответствии с протоколом заседания комиссии об определении победителя торгов от 15.09.2021г. № 2, в аукционе приняли участие 4 участника, победителем торгов признан Савельев Алексей Олегович, предложение о цене предмета аукциона которого составило 21 150 000,00 руб.

Согласно пояснениям Организатора торгов, торги признаны несостоявшимися по причине невнесения победителем торгов денежных средств в счёт оплаты приобретенного имущества.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатор торгов неправомерно не предложил заключить договор купли-продажи участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

В соответствии с частью 7 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон 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.

Согласно части 1 статьи 58 Закона об ипотеке, Организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

- 1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
- 2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- 3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

На основании части 4 статьи 58 Закона об ипотеке, в случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать, в том числе имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества, земельный участок, он обязан в течение года произвести отчуждение данного имущества в соответствии со статьей 238 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 5 статьи 58 Закона об ипотеке, если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Кроме того, в соответствии с частью 7 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае неуплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися. Организатор торгов также вправе требовать возмещения причиненных ему убытков.

В соответствии с частью 3 статьи 92 Закона об исполнительном производстве, в случае объявления вторичных торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой в порядке, установленном статьей 87 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, не предусмотрена обязанность Организатора торгов направить предложение о заключении договора по результатам торгов участникам, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов, действуя недобросовестно, неправомерно не допустил к участию в аукционе всех лиц, имевших намерение принять участие в торгах.

Вместе с тем, Заявителем не представлено документального подтверждения указанного довода.

В соответствии с протоколом о подведении итогов приема и регистрации заявок от 14.09.2021г. № 1, претендент Стракатов Сергей Борисович, не допущен к участию в торгах по причине отсутствия в составе заявки копии паспорта, копии ИНН, квитанции об оплате задатка, письменного подтверждения о соответствии участника торгов требованиям части 5 статьи 449.1 ГК РФ. Кроме того, Стракатов С.Б. не оспаривает отклонение его заявки.

Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатор торгов неправомерно установил минимальный размер обеспечения заявки на участие в торгах.

Вместе с тем, в соответствии с частью 4 статьи 57 Закона об ипотеке, размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

На основании изложенного, размер обеспечения заявки на участие в оспариваемых торгах установлен Организатором торгов в соответствии с требованиями законодательства, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу Заявителя, на имущество, составляющее предмет аукциона по лоту № 1, постановлением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 07.09.2020г. наложен арест.

Вместе с тем, действия Организатора торгов регламентированы положениями государственного контракта и поручения на реализацию.

Указанные документы не были обжалованы в порядке, предусмотренном законодательством и подлежат обязательному исполнению.

Согласно доводу жалобы Заявителя, извещение о проведении торгов

не содержит исчерпывающих сведений о времени, месте и форме торгов, а также о существующих обременениях реализуемого имущества и о порядке определения победителя торгов.

Вместе с тем, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что извещения о проведении аукциона, опубликованные в газете «Кубанские новости» от 21.08.2021г. № 122 (7103), а также на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 210821/49066472/01 от 21.08.2021г. содержат все необходимые сведения, предусмотренные частью 2 статьи 448 ГК РФ, довод Заявителя не обоснован.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях ООО «Гермес» не установлено нарушений порядка проведения торгов, предусмотренных Федеральным законом от 02.10.2007г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу М.Г.П. на действия ООО «Гермес» при организации и проведении аукциона по продаже имущества должника (извещение № 210821/49066472/01, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

эшение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.