

## РЕШЕНИЕ

по жалобам ООО «БМ», <...> (вх. № 001063, 001282)

«22» февраля 2019 г.

г.

Пермь

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

**Заместитель Председателя Комиссии:**

**Хаснуллин Н.А.**, заместитель руководителя Управления;

**Члены комиссии:** \_\_\_\_\_

**Костюк А.В.**, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

**Раев М.А.**, специалист-эксперт отдела контроля в сфере строительства,

в отсутствие сторон, извещенных надлежащим образом,

рассмотрев жалобы ООО «БМ» (вх. № 001063) (далее – заявитель 1), <...> (вх. № 001282) (далее – заявитель 2) на действия ООО «Эссет Менеджмент Урал» (далее – организатор торгов) при организации и проведении аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене имущества) по продаже арестованного имущества – Лот № 28 Нежилое помещение 3-этажного кирпичного плавательного бассейна, общей площадью 5042,7 кв.м., кад. № 59:01:4410854:909 и земельный участок, общей площадью 12 100 кв.м., кад. № 59:01:4410854:3, по адресу: г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 25, извещение № 230119/19398018/01 размещено, в т.ч. на официальном сайте в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), торговая процедура № 11931 на сайте электронной торговой площадки,

### УСТАНОВИЛА:

30.01.2019г. в Пермское УФАС России поступила жалоба ООО «БМ» на действия организатора торгов, в которой указано на нарушение организатором торгов сроков размещения извещения о проведении торгов и сроков приема заявок, а

также указанные в извещении параметры выставленного на торги объекта недвижимости не соответствуют фактическим.

04.02.2019г. в Пермское УФАС России поступила жалоба <...> на действия организатора торгов, в которой указано на невозможность ознакомления с объектом недвижимости, выставленном на продажу.

Организатор торгов по доводам жалобы возражает, просит признать жалобу необоснованной.

**Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.**

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1, п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам 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 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Антимонопольные требования к торгам установлены ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, согласно которой при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации; создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений; участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

В силу ч. 3 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее также – Закон об исполнительном производстве)

реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно ч. 1 ст. 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.

Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в сети "Интернет" и публикуется им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством Российской Федерации. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (части 2, 3 ст. 90 Закона об исполнительном производстве).

Согласно п. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» организатор публичных торгов извещает о предстоящих 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.

В силу ч. 2 ст. 448, ч. 4 ст. 449.1 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.

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 N

2. 24.01.2019г., в т.ч. на официальном сайте торгов - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), было опубликовано извещение о проведении аукциона согласно которому дата начала подачи заявок – 25.01.2019, дата окончания подачи заявок – 04.02.2019г. (включительно), дата проведения аукциона – 11.02.2019г.

Также извещение опубликовано в Российской газете выпуск № 15(7773) от 24.01.2019.

Из извещения следует, что по лоту № 28 арестованное заложенное имущество должника ООО «БМ»: Нежилое помещение 3-этажного кирпичного плавательного бассейна, общей площадью 5042,7 кв.м., кад. № 59:01:4410854:909 и земельный участок, общей площадью 12 100 кв.м., кад. № 59:01:4410854:3, по адресу: г. Пермь, ул.Коминтерна, д. 25, начальная продажная цена 145973600 рублей.

В силу 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.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах. То есть, лица, не подавшие заявки, имеют право обратиться с жалобой в антимонопольный орган, если их права нарушены действиями (бездействием) организатора торгов, которые воспрепятствовали им подать заявку (*Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.12.2018 № Ф09-8811/18 по делу А50-10419/2018*).

В силу ч. 5 ст. 449.1 Гражданского кодекса РФ, в публичных торгах **не могут участвовать должник**, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

Таким образом, поскольку ООО «БМ», являясь должником, не может участвовать в рассматриваемом аукционе в силу ч. 5 ст. 449.1 ГК РФ, его права как участника аукциона не могли быть нарушены организатором торгов.

При таких обстоятельствах, в силу части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, жалоба ООО «БМ» не подлежит рассмотрению антимонопольным органом по существу.

Комиссия Пермского УФАС России оставляет без рассмотрения жалобу ООО «БМ».

В части доводов жалобы <...> Комиссией Пермского УФАС России установлено следующее.

Согласно извещению, порядок проведения торгов по реализации арестованного имущества ООО «Эссет Менеджмент Урал» (далее - порядок), в соответствии с которым организатор торгов осуществляет публичные торги по реализации арестованного имущества размещен на сайте [www.assetural.ru](http://www.assetural.ru), а также в разделе «Документы» официального сайта РФ [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Согласно абз. 3 п. 1 Порядка, ООО «ЭМ Урал» осуществляет процесс подготовки и проведение торгов, в том числе, предоставляет заявителям и претендентам возможность ознакомления с предметом торгов и документацией, характеризующей предмет торгов и его правовой статус, а также с правилами проведения торгов.

Из данного положения следует, что организатор торгов обязан предоставлять заинтересованным лицам возможность ознакомиться с предметом торгов.

Как следует из предоставленных в материалы дела документов, <...> обращался к организатору торгов ООО «ЭМ Урал» с заявлением об ознакомлении с выставленным на торги имуществом. На данное заявление, организатор торгов ООО «ЭМ Урал» сообщил письмом от 13.02.2019 года о том, что выставленное на торги имущество постановлением судебного пристава-исполнителя о назначении ответственного хранителя от 28.08.2018 передано должнику под охрану и в этой связи, организатор торгов не имеет возможности осуществлять просмотр.

Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу о том, что указанные ООО «ЭМ Урал» обстоятельства (передача имущества под охрану должнику) не является основанием для неисполнения организатором торгов обязанности, установленной Порядком проведения торгов, предоставлять заявителям и претендентам возможность ознакомления с предметом торгов. В данном случае, организатор торгов имел возможность, по согласованию с лицом, которому передано под охрану продаваемое имущество и на основании исполнительных документов, обеспечить доступ заинтересованным лицам для проведения осмотра продаваемого имущества.

В этой части, доводы жалобы <...> об отказе в ознакомлении с продаваемым имуществом являются обоснованным, а действия организатора торгов ООО «ЭМ Урала» признаются Комиссией Пермского УФАС России не соответствующими абз. 3 п. 1 Порядка проведения торгов по реализации арестованного имущества ООО «Эссет Менеджмент Урал». В таком случае, фактически, при отсутствии возможности заинтересованным лицам ознакомиться с предметом торгов, рассматриваемые торги следует признать незаконными. Обстоятельства, при которых организатор торгов не имеет возможности осуществлять ознакомление заинтересованных лиц с выставленным на продажу объектом недвижимости, должны быть устранены при проведении повторных торгов по продаже данного имущества.

В части дополнительных доводов жалобы о том, что площадь выставленного на

продажу недвижимого имущества не соответствует фактической, Комиссия Пермского УФАС России, проанализировав представленные в материалы дела документы, сообщает, что организатор торгов ООО «ЭМ Урала» руководствовался Актом передачи арестованного имущества на торги (от 10.09.2018, Судебного пристава-исполнителя МОСП по ИОИП РД и ИИ УФССП России по Пермскому краю) и Поручением № 682т ТУ Росимущества по Пермскому краю от 07.09.2018 № 08-24-8108, согласно которыми ООО «ЭМ Урала» предписано осуществить реализацию имущества: Нежилое помещение 3-этажного кирпичного плавательного бассейна, общей площадью 5 042,7 кв.м., кад. № 59:01:4410854:909 и земельный участок, общей площадью 12 100 кв.м., кад. № 59:01:4410854:3, по адресу: г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 25, стоимостью 145 973 600 рублей, что и было осуществлено ООО «ЭМ Урала».

Информации об оспаривании действий судебного пристава-исполнителя в части несоответствия информации о площади передаваемого на реализацию имущества фактическим обстоятельствам, в материалы дела не представлено.

Таким образом, данные доводы жалобы являются необоснованными, как не подлежащие рассмотрению антимонопольным органом.

При разрешении вопроса о необходимости выдачи предписания об устранении выявленных нарушений при организации и проведении торгов, Комиссией Пермского УФАС России, с учетом представленной информации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае (далее – территориальное управление), установлено следующее.

В соответствии с пунктом 4.1.10 Положения, утвержденного приказом Росимущества от 29.09.2009 № 278, Территориальное управление в том числе организует в установленном порядке реализацию в имущества (имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Порядок реализации арестованного имущества установлен в том числе Соглашением о взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество от 30.04.2015 № 0001/13/01- 12/65 (далее - Соглашение).

Согласно пункту 1.2 Соглашения реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица.

Таким образом, 22.01.2018 Территориальным управлением со специализированной организацией ООО «Эссет Менеджмент Урал» (далее - специализированная организация, Общество) на основании п.4 чл ст.93 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон о контрактной системе) заключен государственный контракт № 1 на оказание услуг

по реализации имущества (в том числе драгоценных металлов и драгоценных камней), арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории г. Перми и Пермского края (далее - государственный контракт), согласно которому специализированная организация обязалась на условиях, установленных государственным контрактом, совершать от имени Территориального управления действия по реализации имущества (в том числе драгоценных металлов и драгоценных камней), арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории г. Перми и Пермского края.

В целях оказания услуг по государственному контракту Территориальным управлением Обществу выдана доверенность от 23 января 2018 года № 28 и доверенность, удостоверенная <...>, нотариусом Пермского городского нотариального округа, 08 февраля 2018 года, по реестру за № 59/159- н/59-2018-1-299.

В рамках государственного контракта и на основании постановления МО по ИОИП РД и ИИ Управления ФССП России по Пермскому краю о передаче арестованного имущества на торги от 29.08.2018 Территориальным управлением специализированной организации поручено организовать реализацию арестованного у ООО «БМ» имущества (нежилое помещение 3-этажного кирпичного плавательного бассейна, общей площадью 5 042,7 кв.м., кад. № 59:01:4410854:909 и земельный участок, общей площадью 12 100 кв.м., кад. № 59:01:4410854:3, по адресу: г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 25, стоимостью 145 973 600,00 рублей (далее - арестованное имущество) (поручение от 07.09.2018 № 682т).

Руководствуясь ст.450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч.9 ст.95 Закона о контрактной системе, п.9.7 государственного контракта, 04.02.2019 Территориальным управлением принято решение в одностороннем порядке отказаться от исполнения государственного контракта.

04.02.2019 решение об одностороннем отказе от исполнения государственного контракта от 04.02.2019 № 08-19-680 (далее - решение об одностороннем отказе от исполнения государственного контракта) получено директором Общества.

Согласно ч.13 ст.95 Закона о контрактной системе решение об одностороннем отказе от исполнения государственного контракта вступило в силу и государственный контракт был расторгнут 15.02.2019.

В связи с расторжением государственного контракта и руководствуясь ст.188, 189 Гражданского кодекса Российской Федерации 15.02.2019

Территориальным управлением в адрес Общества, Управления ФССП России по Пермскому краю и Оператору ЭТП «ЭТС24» направлены уведомления об отмене доверенностей от 23 января 2018 года № 28 и доверенность, удостоверенная <...>, нотариусом Пермского городского нотариального округа, 08 февраля 2018 года, по реестру за № 59/159-н/59-2018-1-299. Сведения об отмене указанных доверенностей в этот же день опубликованы на официальном сайте Территориального управления [www.tu59.rosim.ru](http://www.tu59.rosim.ru).

Пунктом 4.4.41 государственного контракта установлено, что при прекращении действия государственного контракта либо получении уведомления о расторжении государственного контракта Общество обязано:

- незамедлительно прекратить исполнение Поручений Территориального управления;
- без промедления вернуть доверенность Территориальному управлению;
- в течение 5 (пяти) рабочих дней вернуть нереализованное имущество и относящиеся к нему документы лицу, указанному Территориальным управлением;
- представить Территориальному управлению отчет с приложением необходимых документов;
- завершить все расчёты по государственному контракту.

Таким образом, поскольку государственный контракт расторгнут 15.02.2019, правовые основания для реализации арестованного имущества (в том числе проведения торгов после 14.02.2019) с даты расторжения государственного контракта у Общества отсутствуют.

В этой связи, поскольку ООО «ЭМ Урала» более не осуществляет деятельность по реализации арестованного имущества по поручениям ТУ Росимущества в Пермском крае, а реализуемое имущество должно быть возвращено, Комиссия Пермское УФАС России принимает решения не выдавать предписание, направленного на устранение выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

Учитывая изложенное, на основании ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Пермского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

- 1) Оставить без рассмотрения жалобу ООО «БМ» (вх. № 001063);
- 2) Признать жалобу <...> (вх. № 001282) на действия ООО «Эссет Менеджмент Урал» при организации и проведении аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене имущества) по продаже арестованного имущества – Лот № 28 Нежилое помещение 3-этажного кирпичного плавательного бассейна, общей площадью 5042,7 кв.м., кад. № 59:01:4410854:909 и земельный участок, общей площадью 12 100 кв.м., кад. № 59:01:4410854:3, по адресу: г. Пермь, ул.Коминтерна, д. 25, извещение № 230119/19398018/01 размещено, в т.ч. на официальном сайте в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), торговая процедура № 11931 на сайте электронной торговой площадки, **обоснованной**;
- 3) Установить в действиях ООО «Эссет Менеджмент Урал» факт нарушения абз. 3 п. 1 Порядка проведения торгов по реализации арестованного имущества ООО «Эссет Менеджмент Урал»;
- 4) Предписание не выдавать.



Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.