



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454091
тел. (351) 263-88-71, факс (351) 263-18-39
e-mail: to74@fas.gov.ru

28.01.2022 № КД/778/22

На № _____ от _____

Заявитель:

А.Н. Евченко

Организатор торгов:

ООО «Фаворит»
454000, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 15Д,
корп. 1
Favorit74@list.ru

МТУ Росимущества в Челябинской и
Курганской областях
454091, г. Челябинск, пр. Ленина д.59
tu74@rosim.ru

ПАО АКБ «Авангард»
455044, г. Магнитогорск, пр. Ленина, 88

Р Е Ш Е Н И Е
по жалобе № 074/10/18.1-120/2022

26 января 2022 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия Челябинского УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии: Долгополова К.А. – заместитель руководителя - начальник отдела административного и судебного производства Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: Володина К.А. - главный специалист-эксперт отдела административного и судебного производства Челябинского УФАС России;
Шорина Д.А. – специалист-эксперт отдела административного и судебного производства Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу Евченко А.Н. (вх. № 400-ИП/22 от 17.01.2022) на действия (бездействие) организатора торгов ООО «Фаворит» при проведении торгов по продаже имущества должника Константинова В.В. (извещение о проведении торгов № 101221/2754819/03 от 13.12.2021, лот № 5 (далее – торги), в присутствии Евченко А.Н., (личность удостоверена паспортом), в отсутствие представителя организатора торгов ООО «Фаворит», Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской и Курганской областях (далее – МТУ Росимущества), надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы путем направления уведомления о дате, времени и месте рассмотрения жалобы (исх. № АК/450/22 от 21.01.2022) по адресам электронной почты: Favorit74@list.ru, tu74@rosim.ru

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Евченко А.Н. на действия организатора торгов ООО «Фаворит» при проведении торгов по продаже имущества должника Константинова В.В. (извещение о проведении торгов № 101221/2754819/03 от 13.12.2021, лот № 5).

В жалобе Евченко А.Н. указывает, что организатор торгов уклоняется от заключения договора купли-продажи по итогам проведения торгов.

Оспариваемые торги признаны несостоявшимися в порядке части 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Евченко А.Н. ссылается на нормы иных нормативных правовых актов, регламентирующих порядок проведения торгов, на основании которых, по мнению заявителя, организатор торгов обязан заключить с единственным участником аукциона договор купли-продажи реализуемого имущества (часть 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), пункты 28, 120, 151 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее — Приказ ФАС России № 67), пункт 25 части 1 статьи 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), разъяснения ФАС России от 05.06.2012 «Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ) и Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее — Разъяснения ФАС России), Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее — Закон о банкротстве).

При рассмотрении жалобы заявитель поддержал указанные доводы, а также заявил, что его заявка на участие в торгах признана соответствующей требованиям и условиям, указанным в извещении о проведении торгов, задаток на участие в торгах оплачен вовремя.

ООО «Фаворит» представлены письменные пояснения (вх. № 818/22 от 25.01.2022), в которых организатор торгов указал, что рассматриваемые торги организованы на основании поручения МТУ Росимущества № 74-МЕ/13869 от 01.10.2021, постановления судебного пристава-исполнителя Правобережного РОСП г. Магнитогорска о передаче арестованного имущества на торги от 27.07.2021, постановления судебного пристава-исполнителя Правобережного РОСП г. Магнитогорска о снижении цены, переданного на реализацию имущества от 01.12.2021.

Указанное имущество принято ООО «Фаворит» 11.10.2021 по акту передачи арестованного имущества на торги.

Торги по реализации арестованного имущества назначены на 24.11.2021 в 09 часов 00 минут.

На участие в аукционе не поступило ни одной заявки, в связи с чем торги признаны

несостоявшимися, о чем 23.11.2021, в день рассмотрения заявок, составлен соответствующий протокол № 9198-ОАОФ-К/1/5.

Повторные торги назначены на 14.01.2022 в 09 часов 00 минут.

На участие в аукционе подана одна заявка Евченко А.Н.

Рассмотрение поступивших заявок состоялось 13.01.2022.

В связи с тем, что заявки на участие в аукционе подали менее двух лиц, в соответствии с частью 5 статьи 447 ГК РФ, частью 1 статьи 91 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве) торги признаны несостоявшимися, о чем 13.01.2022 организатор торгов составил протокол № 9326-ОАОФ-К/1/5 «Об определении участников торгов в форме аукциона по продаже имущества и признании торгов несостоявшимися».

Заключение договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов невозможно, так как противоречит части 1 статьи 91 Закона об исполнительном производстве.

18.01.2022 нереализованное имущество возвращено судебному приставу-исполнителю Правобережного РОСП г. Магнитогорска по акту возврата арестованного имущества с реализации.

Жалобу Евченко А.Н. считает необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

К материалам жалобы также приобщены пояснения ПАО Акционерный коммерческий банк «Авангард» (далее — ПАО АКБ «Авангард») (вх. № 776-ЭП/22 от 25.01.2022), согласно которым в Правобережном РОСП г. Магнитогорска находится исполнительное производство № 78637/20/74061-ИП, возбужденное 25.08.2021 в отношении должника Константинова В.В. на основании судебного приказа № 2-10517/2012 от 04.12.2012, выданного судебным участком № 399 района Замоскворечье о взыскании задолженности в размере 167 913, 28 рублей в пользу ПАО АКБ «Авангард».

ПАО АКБ «Авангард» требования Евченко А.Н., изложенные в жалобе (вх. № 400-ИП/22 от 17.01.2022), поддерживает в полном объеме.

ПАО АКБ «Авангард» по поводу заключения договора купли-продажи земельного участка, указанного в настоящей жалобе, между ООО «Фаворит» и Евченко А.Н. по оценочной стоимости 131 665,00 рублей не возражает.

Изучив материалы жалобы, пояснения организатора торгов, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В силу части 2 статьи 90 Закон об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 91 Закона об исполнительном производстве организатор торгов объявляет торги несостоявшимися, если заявки на участие в торгах подали менее двух лиц.

В случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги (часть 1 статьи 92 Закона об исполнительном производстве).

В соответствии с частью 2 статьи 92 Закона об исполнительном производстве вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 настоящего Федерального закона.

Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными в пунктах 1 - 3 статьи 91 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 (часть 3 статьи 92 Закона об исполнительном производстве).

ООО «Фаворит» является организатором указанных торгов на основании поручения МТУ Росимущества № 74-МЕ/13869 от 01.10.2021, постановления судебного пристава-исполнителя Правобережного РОСП г. Магнитогорска о передаче арестованного имущества на торги от 27.07.2021, постановления судебного пристава-исполнителя Правобережного РОСП г. Магнитогорска о снижении цены, переданного на реализацию имущества от 01.12.2021.

Организатором торгов 21.10.2021 размещена информация о проведении электронных торгов (извещение № 201021/2754819/02, лот № 5) на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации для проведения торгов (www.torgi.gov.ru).

Аналогичная информация опубликована на официальном сайте в сети «Интернет» электронной торговой площадки «Аукционы Сибири» (<https://ausib.ru/index.html>).

Имущество, подлежащее реализации: лот № 5 з/у, пл. 600 кв.м., Челябинская обл., г. Магнитогорск, тер.СНТ «им. Мичурина» сад №6, кад.№74:33:0206001:360.

- дата начала подачи заявок: 21.10.2021;
- дата окончания подачи заявок: 22.11.2021;
- дата аукциона: 24.11.2021 09:00.

Согласно протоколу № 9198-ОАОФ-К/1/5 от 23.11.2021 на участие в торгах не подано ни одной заявки, торги признаны несостоявшимися на основании части 5 статьи 447 ГК РФ, пункта 1 статьи 91 Закона об исполнительном производстве.

Организатором торгов 13.12.2021 размещена информация о проведении повторных электронных торгов (извещение № 101221/2754819/03, лот № 5) на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации для проведения торгов (www.torgi.gov.ru).

Аналогичная информация опубликована на официальном сайте в сети «Интернет» электронной торговой площадки «Аукционы Сибири» (<https://ausib.ru/index.html>).

Имущество, подлежащее реализации: лот № 5 — з/у, пл. 600 кв.м., Челябинская обл., г. Магнитогорск, тер.СНТ «им. Мичурина» сад №6, кад.№74:33:0206001:360.

- дата начала подачи заявок: 13.12.2021;
- дата окончания подачи заявок: 12.01.2022;
- дата аукциона: 14.01.2022 09:00.

Согласно протоколу № 9326-ОАОФ-К/1/5 от 13.01.2022 на участие в торгах подана одна заявка, торги признаны несостоявшимися в связи с поступлением менее двух заявок на участие в аукционе на основании части 5 статьи 447 ГК РФ, пункта 1 статьи 91 Закона об исполнительном производстве.

По причине признания торгов несостоявшимися реализуемое имущество возвращено организатором торгов судебному приставу-исполнителю Правобережного РОСП г. Магнитогорска по акту возврата арестованного имущества с реализации от 18.01.2022 для направления взыскателю предложения оставить имущество за собой в порядке статьи 87 Закона об исполнительном производстве.

Доводы Евченко А.Н. о применении норм законодательства, указанных в жалобе, не могут быть приняты Комиссией во внимание по следующим основаниям.

Согласно части 14 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если

единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Часть 14 статьи 39.12 ЗК РФ регулирует порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в **государственной или муниципальной собственности**, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 120 Приказа ФАС России № 67 подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 151 Приказа ФАС России № 67 в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

Приказом ФАС России № 67 установлены правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав **в отношении государственного или муниципального имущества**.

Пункт 25 части 1 статьи 93 Закона о контрактной системе регулирует отношения по осуществлению закупки у единственного поставщика в сфере закупок товаров, работ, услуг для **обеспечения государственных и муниципальных нужд**.

Согласно пункту 3 Разъяснений ФАС России в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции права владения и (или) пользования **в отношении государственного или муниципального имущества** могут быть переданы без проведения торгов лицу, подавшему единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

Земельный участок, указанный в настоящем решении, принадлежит физическому лицу - должнику Константинову В.В. и не является государственным или муниципальным имуществом. Также оспариваемые торги не являются закупкой для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с абзацем 2 части 17 статьи 110 Закона о банкротстве, если

участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия.

Согласно части 2 статьи 437 ГК РФ содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, **заключить договор** на указанных в предложении условиях с **любым, кто отзовется**, признается офертой (публичная оферта).

В силу части 2 статьи 432 ГК РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

В извещении о проведении торгов указано, что нормативным правовым актом, на основании которого проводятся торги, является Закон об исполнительном производстве. Следовательно, довод заявителя о возможности заключения договора купли-продажи указанного имущества в порядке части 17 статьи 110 Закона о банкротстве является несостоятельным.

Закон об исполнительном производстве является нормативным правовым актом, напрямую регулирующим порядок проведения торгов арестованного имущества должника. Следовательно, норма статьи 437 ГК РФ в рассматриваемом случае не применима, поскольку Закон об исполнительном производстве предусматривает особый порядок проведения торгов, в том числе порядок заключения договора купли-продажи реализуемого имущества, ограничивающий организатора торгов в праве заключить указанный договор с **любым, кто отзовется**.

Кроме того, нормы закона, указанные в жалобе, в соответствии с которыми по результатам проведения торгов договор может быть заключен с единственным участником таких торгов, не распространяются на рассматриваемые торги, поскольку регулирует правоотношения в иных сферах.

В жалобе Евченко А.Н. также ссылается на судебную практику, согласно которой суд кассационной инстанции считает правильным вывод судов о том, что возможность заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов не зависит от формы проведения торгов.

При этом в жалобе отсутствуют сведения, позволяющие Комиссии Челябинского УФАС России идентифицировать судебный акт, на который ссылается заявитель, и дать ему соответствующую оценку.

На основании вышеизложенного Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о том, что действия ООО «Фаворит» по признанию торгов несостоявшимися не противоречат действующему законодательству.

Таким образом, жалоба признана *необоснованной*.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу А.Н. Евченко на действия организатора торгов ООО «Фаворит» при проведении торгов по продаже имущества должника Константинова В.В. (извещение о проведении торгов № 101221/2754819/03 от 13.12.2021, лот № 5) необоснованной.

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

Председатель Комиссии

К.А. Долгополова

Члены Комиссии

К.А. Володина

Д.А. Шорина

Исп.Шорина Д.А.
тел.8(351)266-68-86