



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орел, ГСП, 302000
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60
e-mail: to57@fas.gov.ru

30.10.2018 № 3958/03

На № _____ от _____

Заказное с уведомлением о вручении

Организатору торгов:
ООО «Межрегионконсалт»
302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15, пом.4, оф.16
E-mail: mail@mrk.trade

Заявителю:
ООО «Сократ»
394068, г. Воронеж, ул. Шишкова, д. 75 б, оф. 1
E-mail: milyaeva@motorlandgroup.ru

Оператору ЭТП:
ООО «МЭТС»
E-mail: mail@m-ets.ru

РЕШЕНИЕ
по делу № 362-18/03 АЗЖ

г. Орёл

25.10.2018

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), в составе: заместителя председателя Комиссии – Погодиной Е.Ю., врио заместителя руководителя - начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; членов Комиссии: Лебедева М.А., ведущего специалиста - эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Торшиной О.А., ведущего специалиста - эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее – Комиссия),

в присутствии представителей организатора торгов – ООО «Межрегионконсалт» (далее – Организатор торгов): Ставцевой О.М., Пинаевой Н.Н.,

в присутствии представителя заявителя – ООО «Сократ» (далее – Заявитель): до объявления перерыва Кошкиенко Е.А., после объявления перерыва не явился, уведомлен надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения дела,

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя, поступившую в Орловское УФАС России (далее – Управление) 09.10.2018 года (вх. № 5430/эп) на действия Организатора торгов при проведении торгов по продаже нежилых помещений и земельных участков, принадлежащих ООО «Дженсер-Белгород» и ООО «Дженсер-Белгород-Моторс» (на сайте <http://ctrade.m-ets.ru> извещение № 5173-АС, далее – Торги) (далее – Жалоба),

УСТАНОВИЛА:

В жалобе Заявителя указано, что Торги организованы с нарушением норм законодательства, и к Торгам должны применяться также нормы Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон «Об ипотеке»), а именно: 1) извещение о проведении Торгов не опубликовано в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества;



2) неверно установлен размер задатка; 3) неверно определены сроки внесения покупной цены; 4) неверно установлен срок заключения договора купли-продажи; 5) извещение о проведении Торгов содержит недостоверную информацию о продавце реализуемого имущества.

10.10.2018 уведомление № 362-18/03 АЗЖ о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а так же Жалоба, были размещены на сайте антимонопольного органа – Орловского УФАС России <http://www.orel.fas.gov.ru>, а так же направлены в адреса лиц участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 362-18/03 АЗЖ было назначено на 18.10.2018. В ходе рассмотрения дела объявлялся перерыв в заседании Комиссии до 25.10.2018.

25.10.2018 в Орловское УФАС России от Заявителя поступили письменные дополнения, в которых указывается, что объединение в один лот нескольких видов недвижимого имущества, земельных участков, не связанных между собой функционально и технически, а также принадлежащих различным юридическим лицам, приводит к снижению количества участников Торгов и может свидетельствовать о признаках нарушения статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

25.10.2018 на заседании Комиссии представители ООО «Межрегионконсалт» пояснили, что Организатор торгов жалобу Заявителя считает необоснованной, поскольку действовал по поручению ПАО Сбербанк в соответствии с договором поручения № 037-ОТ/МРК от 01.10.2018 и Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ). Кроме того, представители Организатора торгов считают, что действие Закона «Об ипотеке» на Торги не распространяется.

На момент рассмотрения Жалобы Торги были отменены.

Комиссия, заслушав пояснения представителей Организатора торгов и Заявителя, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим **ВЫВОДАМ:**

01.01.2017 между ПАО Сбербанк, ООО «Дженсер-Белгород» и ООО «Дженсер-Белгород-Моторс» были заключены договоры ипотеки № 2925-5915-И-3 от 01.09.2017 и № 2925-5915-И-4 от 01.09.2017, предметом которых является передача в залог ПАО Сбербанк принадлежащего на праве собственности имущества ООО «Дженсер-Белгород» и ООО «Дженсер-Белгород-Моторс».

Указанные договоры ипотеки содержат приложения, в которых определен порядок обращения взыскания на имущество, переданное в залог (ипотеку), в том числе определено, что залогодержатель (ПАО Сбербанк) вправе удовлетворить свои требования за счет имущества, заложенного в соответствии с указанными договорами как без обращения в суд (во внесудебном порядке), так и в судебном порядке – по выбору залогодержателя (ПАО Сбербанк).

01.10.2018 между ПАО Сбербанк и ООО «Межрегионконсалт» был заключен договор поручения № 037-ОТ/МРК (далее – Договор), в соответствии с которым ПАО Сбербанк поручает, а ООО «Межрегионконсалт» обязуется в соответствии с указаниями ПАО Сбербанк и условиями продажи, установленными в разделе 2 Договора, совершить от его имени юридические действия по продаже имущества, указанного в пунктах 1.2 и 1.3 Договора, принадлежащего ООО «Дженсер-Белгород» и ООО «Дженсер-Белгород-Моторс» на правах собственности и находящегося в залоге ПАО Сбербанк.

Таким образом, к Торгам применяются нормы Закона «Об ипотеке», что подтверждается также содержанием проекта договора купли-продажи, размещенного на сайте оператора электронной торговой площадки <http://ctrade.m-ets.ru>.

1. В соответствии с пунктом 7 статьи 59 Закона «Об ипотеке» извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества.

Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Торгов на информационном ресурсе Российский портал непрофильных активов и залогового имущества «Залог24», на официальном сайте ООО «Межрегионконсалт» и непосредственно на сайте оператора электронной торговой площадки ООО «МЭТС» – <http://ctrade.m-ets.ru>.

Указанные источники информации не являются официальными информационными органами органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества.

Следовательно, Организатором торгов допущено нарушение требований пункта 7 статьи 59 Закона «Об ипотеке».

Таким образом, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 349 ГК РФ удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения залогодателя с залогодержателем, если иное не предусмотрено законом.

Согласно пункту 1 статьи 55 Закона «Об ипотеке» удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке допускается в случае, если это предусмотрено договором об ипотеке либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона, или если права залогодержателя удостоверены закладной, закладной.

Так, пунктом 1 приложения № 1 к договорам ипотеки №№ 2925-5915-И-3 от 01.09.2017 и 2925-5915-И-4 от 01.09.2017, заключенным между ПАО Сбербанк, ООО «Дженсер-Белгород» и ООО «Дженсер-Белгород-Моторс» определено, что залогодержатель (ПАО Сбербанк) вправе удовлетворить свои требования за счет имущества, заложенного в соответствии с указанными договорами как без обращения в суд (во внесудебном порядке), так и в судебном порядке – по выбору залогодержателя (ПАО Сбербанк).

Пунктом 12 статьи 59 Закона «Об ипотеке» определено, что к реализации имущества по соглашению сторон также применяются положения, установленные пунктами 2, 4 - 8 статьи 57 Закона «Об ипотеке».

В соответствии с пунктом 4 статьи 57 Закона «Об ипотеке» размер задатка не может превышать **5 процентов** от начальной продажной цены заложенного имущества.

В извещении о проведении Торгов размер задатка установлен в размере **10%** от начальной цены – 16 276 600 (Шестнадцать миллионов двести семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей, что противоречит требованиям пункта 4 статьи 57 Закона «Об ипотеке».

Таким образом, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

3. Согласно пункту 7 статьи 57 Закона «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.

В извещении о проведении Торгов указано: «оплата цены продажи Объектов с назначением платежа «Оплата задатка за торги №___» производится Покупателем (Победителем аукциона, Единственным участником аукциона) путем безналичного перечисления денежных средств на счет ООО «Межрегионконсалт»: получатель ООО

«Межрегионконсалт», юр. адрес: 302004, г. Орёл, ул. 3-я Курская, 15, помещение 4, офис 16 ИНН 5751052322, КПП 575101001, р/счет 40702810747000072501, Банк: Орловское отделение №8595 ПАО Сбербанк г. Орел, к/счет 30101810300000000601, БИК 045402601, в течение 1 (одного) календарного дня с даты определения победителя торгов и до заключения договора купли-продажи», что противоречит требованиям пункта 7 статьи 57 Закона «Об ипотеке».

Таким образом, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

4. В соответствии с пунктом 8 статьи 57 Закона «Об ипотеке» в течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи.

В извещении о проведении Торгов указано, что «договор купли-продажи заключается между ООО «Межрегионконсалт» и Победителем аукциона (Покупателем) в течение 2 (двух) рабочих дней с даты получения протокола об итогах аукциона», что противоречит требованиям пункта 8 статьи 57 Закона «Об ипотеке».

Таким образом, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

5. В извещении о проведении Торгов указано, что продавцом имущества является ООО «Дженсер-Белгород». Вместе с тем, в проекте договора купли-продажи, размещенном на сайте оператора электронной торговой площадки <http://ctrade.m-ets.ru> в качестве продавца выступает ООО «Межрегионконсалт». Кроме того, часть реализуемого имущества является собственностью другого юридического лица – ООО «Дженсер-Белгород-Моторс».

Заявитель считает, что извещение о проведении Торгов содержит противоречивую информацию и вводит в заблуждение участников Торгов.

В ходе заседания Комиссии установлено, что 01.01.2017 между ПАО Сбербанк, ООО «Дженсер-Белгород» и ООО «Дженсер-Белгород-Моторс» были заключены договоры ипотеки №№ 2925-5915-И-3 от 01.09.2017 и 2925-5915-И-4, предметом которых является передача в залог ПАО Сбербанк принадлежащего ООО «Дженсер-Белгород» и ООО «Дженсер-Белгород-Моторс» на праве собственности имущества.

01.10.2018 между ПАО Сбербанк и ООО «Межрегионконсалт» был заключен договор поручения № 037-ОТ/МРК, в соответствии с которым ПАО Сбербанк поручает, а ООО «Межрегионконсалт» обязуется в соответствии с указаниями ПАО Сбербанк и условиями продажи, установленными в разделе 2 Договора, совершить от его имени юридические действия по продаже имущества, указанного в пунктах 1.2 и 1.3 Договора, принадлежащего ООО «Дженсер-Белгород» и ООО «Дженсер-Белгород-Моторс» на правах собственности и находящегося в залоге ПАО Сбербанк.

Пунктом 3.1.5 Договора определено, что ООО «Межрегионконсалт» обязуется заключить с победителем Торгов договор купли-продажи.

По мнению Комиссии, во избежание недопонимания со стороны потенциальных участников Торгов Организатору торгов следовало более полно раскрыть указанную информацию в извещении о проведении Торгов.

Таким образом, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

Комиссия, признавая в действиях Организатора торгов нарушения положений Закона «Об ипотеке», в тоже время отмечает, что Организатор торгов действовал в соответствии с договором поручения № 037-ОТ/МРК, и не имел возможности изменять порядок организации и проведения Торгов.

25.10.2018 в ходе заседания Комиссии представители ООО «Межрегионконсалт» сообщили, что 24.10.2018 в адрес Организатора торгов поступило письмо ПАО Сбербанк с

поручением отменить Торги. В этот же день 24.10.2018 Организатором торгов были отменены Торги и возвращены задатки участникам Торгов.

Учитывая вышеизложенное, в связи с отменой Торгов Комиссия принимает решение об отсутствии необходимости в выдаче обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Торгов.

25.10.2018 в Орловское УФАС России от Заявителя поступили письменные дополнения, в которых указывается, что объединение в один лот нескольких видов недвижимого имущества, земельных участков, не связанных между собой функционально и технически, а также принадлежащих различным юридическим лицам, приводит к снижению количества участников Торгов и может свидетельствовать о признаках нарушения статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

В связи с указанными обстоятельствами Комиссия считает целесообразным передать в установленном порядке материалы настоящего дела для рассмотрения, в соответствии с требованиями Закона «О защите конкуренции», вопроса о наличии/отсутствии в действиях Организатора торгов признаков нарушения статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Сократ» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения пунктов 4, 7, 8 статьи 57, пункта 7 статьи 59 Закона «Об ипотеке».
3. Приостановление проведения Торгов отменить.
4. Предписание о совершении действий, направленных на устранение выявленных нарушений порядка организации и проведения Торгов не выдавать в связи с отменой Торгов.
5. Передать в установленном порядке материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о наличии/отсутствии в действиях Организатора торгов признаков нарушения статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

Заместитель председателя Комиссии:

Е.Ю. Погодина

Члены Комиссии:

М.А. Лебедев

О.А. Торшина

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.