

1
М.В. Пушкаревой
Копию рассмотреть
Мехалиц
21.03.2012

В Свердловское УФАС России
620014, г. Екатеринбург, ул.Московская, д.11
(ул.Папанина, д.16)
тел.факс: (343)377-00-83 / 377-00-84 / 377-00-63

В Прокуратуру Свердловской области
620219, г. Екатеринбург, ГСП-1036, ул.Московская, 2

Заявитель: Мехалицина Надежда Бинатовна,
зарегистрированная по адресу:
624200, г.Лесной Свердловской области,
бульвар Мальского, д.3 кв.22,
конт.тел.:8-953-053-4444.

Л.В. Смирновой
Копию передать
Уведомление № 18.1
№ 21.03.2012 16:00
22.03.2012

ЖАЛОБА
на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в Свердловской области уполномоченного органа
при организации и проведении торгов

06.03.2012г. в периодическом издании «Областная газета» №90 (6146) было опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже арестованного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области с размещением данного извещения на сайте Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области (далее - ТУ Росимущества) <http://tu66.rosim.ru/>. Организатором торгов являлось ТУ Росимущества, в лице его поставщика/исполнителя ООО «СпецТорг», действующее на основании государственного контракта №Д/01-ИМ от 23.01.2012г.

В частности, реализации через торги подлежало нежилое помещение №101, площадью 107,7 кв.м., г.Лесной, ул.Мира 15, Лот №6.

Согласно извещения торги по указанному лоту были назначены на 20.03.2012г. в 10ч. 50 м. в форме аукциона открытого по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене имущества.

В соответствии с п.9 данного извещения, определяющего порядок проведения аукциона, конверты с предложением о цене имущества должны были поступить в запечатанном виде, не позднее 20.03.2012г. до 10ч.00м.

20.03.2012г. мой представитель Саратовский А.А., действующий по надлежащим образом нотариально оформленной доверенности от 12.03.2012г. 66 АА 0930575, подал предложение о цене объекта примерно в 09ч. 10м., что соответствует требованиям информационного сообщения.

Салмина Людмила Георгиевна, являясь участником аукциона по данному лоту, также осуществила подачу предложения по цене до 10ч. 00м.

На момент подачи указанных предложения ни мой представитель ни Салмина Л.Г. не знали об участии каждого в данных торгах по указанному лоту. При выявлении данного обстоятельства мой представитель посчитал необходимым перепередать конверт с предложением об увеличении цены объекта путём замены предыдущего предложения. С идентичной просьбой к сотрудникам ООО «СпецТорг», осуществляющим до 10ч. 00м. приём предложений о цене, обратилась Салмина Л.Г. свидетелем чего стал мой представитель и третий участник торгов по данному лоту Стремяков А.А.

Усомнившись в законности возможности замены конверта с предложением о новой цене на лот после 10ч.00м, мой представитель примерно в 10ч. 45м. зашел одновременно с

Вх. № 01-3678

21.03.2012г.

А.Р. Смирновой
Уведомление
21.03.12

Салминой Л.Г. в кабинет сотрудников ООО «СпецТорг», с целью задать уточняющий вопрос. На что данный сотрудник утвердительно сообщил, что подача конвертов осуществляется строго с условиями информационного извещения, т.е. до 10ч.00м.

Мой представитель, получив подобный ответ, выражающий отказ в замене конверта с предложением о цене, поинтересовался на предмет, что в данный момент делает в их кабинете оппонент по торгам Салмина Л.Г. До Саратовского А.А. было доведено, что Салмина Л.Г. не меняет конверт с предложением, а уточняет информацию по ее банковским счетам и попросили удалиться. Это всё происходило при том, что два других участника аукциона по данному лоту являлись свидетелями как непосредственно перед заходом в кабинет Салмина Л.Г. заполняла новое предложение и зайдя в кабинет передала его в конверте сотруднику ООО «СпецТорг».

После проведения аукциона по указанному лоту, по результатам которых победителем стала Салмина Л.Г. с предложением покупной цены в 2 350 000 рублей по отношению к моей в 2 313 000 рублей, мой представитель обратился к членам аукционной комиссии за разъяснением ситуации по поводу замены Салминой Л.Г. конверта с предложением о цене после 10ч. 00м. и отказа ему осуществить подобные действия. Саратовскому А.А. в присутствии его супруги Саратовской Н.Ю. непосредственно председателем комиссии Кирилловым А.С. и ещё одним членом комиссии было дано пояснение из которого следовало, что замена Салминой Л.Г. предложения о цене допускается до момента вскрытия конвертов. Время (час, минуты) окончания приема комиссией предложений по цене, обозначенное в информационном извещении, было определено только для удобства комиссии и моему представителю ни что не мешало также перепередать предложение и после 10ч.00м. Это при том, что по факту Саратовский А.А. при подобном обращении при свидетелях получил отказ. Данный разговор с членами аукционной комиссии был зафиксирован моим представителем посредством аудио-видео записи, которую прилагаем для обозрения суда в качестве доказательств.

По поводу вышеизложенного нарушения порядка проведения торгов Саратовский А.А. непосредственно после окончания торгов по лоту обратился в ТУ Росимущества с письменной просьбой рассмотреть возможность признания торгов не действительными по указанным основаниям с повторным проведением аукциона по Лоту №6. С учётом, что в устной форме сотрудники ТУ Росимущества довели до сведения участников торгов, а именно моего представителя Саратовского А.А. и Стремякова А.А. о законности действий сотрудников ООО «СпецТорг», не дожидаясь ответа было принято решение обратиться с защитой своих законных прав в ФАС, Прокуратуру и в суд. При получении письменного ответа на указанное заявление, обязуемся по требованию указанных адресатов предоставить его на обозрение.

В дополнении к вышеуказанному нарушению порядка проведения торгов, определённого официально опубликованным информационным извещением, считаем, что торги также организованы с нарушением правил их подготовки, установленных ст.ст. 447 - 448 ГК РФ, п.2 ст.90 Федерального закона от 02.10.2007г. №29-ФЗ «Об исполнительном производстве», и должны быть признаны несостоявшимися, а результаты данных торгов подлежат признанию недействительными в соответствии со ст. 449 ГК РФ и ст.93 ФЗ «Об исполнительном производстве».

Ответчиками были нарушены правила проведения торгов, установленные п. 2 ст. 448 ГК РФ, а именно извещение о проведении торгов сделано менее чем за тридцать дней до их проведения. Сообщение о торгах, как указывалось ранее, было опубликовано ТУ Росимуществом 06.03.2012г. в периодическом издании «Областная газета» №90 от указанной даты, а торги проведены 20.03.2012г., то есть менее, чем за 30 дней до проведения торгов.

ч. 2 ст. 448 ГК РФ «Организация и порядок проведения торгов», где указано, что если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Кроме того, установление более короткого срока извещения о торгах, противоречило бы самому смыслу проведения

таковых. Поскольку их основанная цель - привлечь потенциальных покупателей. А в случае, если таковых не оказалось, при опубликовании объявления за 30 дней до торгов, то подача объявления в более короткий срок, вероятнее всего, не приведет к увеличению числа новых покупателей. Согласно ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции. Статьей 17 указанного закона, установлены антимонопольные требования к торгам, в частности, согласно его п. 2 ч. 1 при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Таким образом, толкование ст.90 Закона «Об исполнительном производстве» в пользу более короткого срока извещения о проведении торгов, привело бы к возникновению необоснованного преимущества лица, которое раньше других получило доступ к информации о торгах. Поскольку его потенциальные конкуренты, ознакомленные с информацией о торгах позднее, могут не успеть совершить юридически значимые действия или добиться от организатора торгов признания своих действий, что противоречит содержанию ст. 17 закона «О защите конкуренции». Таким образом, исходя из буквального и системного методов анализа содержания ст.90 Закона «Об исполнительном производстве», анализа цели установления указанных норм закона, а также метода установления смысла этого закона, путем соотнесения его содержания с базовым законом в системе нормативного регулирования (законом «О защите конкуренции»), следует, что срок уведомления о проведении торгов установлен законом таким же, как ГК РФ и не может быть короче.

В соответствии с Порядком организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утверждённым распоряжением Российского фонда федерального имущества от 29.11.2001 г. №418 (далее Порядок), определение торгов дано как - комплекс мероприятий по продаже имущества, осуществляемый в соответствии с правилами, установленными статьями 447-449 ГК РФ. Пунктом 5.1. данного Порядка определено, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором торгов не менее чем за 30 дней до объявленной даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации извещения, т.е. в нашем случае с 07.03.2012г. с проведением торгов не ранее 05.04.2012г. Также п.5.2. Порядка в п.п. «м» установлено, что извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения: дата и время (час, минуты) окончания приема комиссией предложений в случае проведения торгов, закрытых по форме подачи предложения по цене. Пунктом 5.3. определено, что в содержащийся в извещении перечень документов, которые должны быть приложены к заявке на участие в торгах, включаются: предложения (в запечатанном конверте) в случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене или конкурса. Пункт 6.1.: организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах в установленный извещением срок. Общая продолжительность приема заявок должна быть не менее 15 дней. В нашем случае приём заявок осуществлялся 6 дней с 11 по 16.03.2012г.

Организатором торгов допущены следующие нарушения правил их проведения, влекущие за собой признание их недействительными:

- 1) нарушение требований к сроку опубликования, установленных п. 2 ст. 448 ГК РФ, разд. V Порядка (так называемое нарушение принципа публичности);
- 2) проведение торгов в ином месте (в иное время), нежели указано в извещении о проведении торгов (нарушение п. 2 ст. 448 ГК РФ, п. 5.2 Порядка. Так в нашем случае торги вместо указанного в извещении офиса 210 проводились в офисе 216;
- 3) неправильное определение победителя, создание более выгодных условий для одного из участников. В нашем случае приём у одного участника нового предложения о

таковых. Поскольку их основанная цель - привлечь потенциальных покупателей. А в случае, если таковых не оказалось, при опубликовании объявления за 30 дней до торгов, то подача объявления в более короткий срок, вероятнее всего, не приведет к увеличению числа новых покупателей. Согласно ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции. Статьей 17 указанного закона, установлены антимонопольные требования к торгам, в частности, согласно его п. 2 ч. 1 при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Таким образом, толкование ст.90 Закона «Об исполнительном производстве» в пользу более короткого срока извещения о проведении торгов, привело бы к возникновению необоснованного преимущества лица, которое раньше других получило доступ к информации о торгах. Поскольку его потенциальные конкуренты, ознакомленные с информацией о торгах позднее, могут не успеть совершить юридически значимые действия или добиться от организатора торгов признания своих действий, что противоречит содержанию ст. 17 закона «О защите конкуренции». Таким образом, исходя из буквального и системного методов анализа содержания ст.90 Закона «Об исполнительном производстве», анализа цели установления указанных норм закона, а также метода установления смысла этого закона, путем соотнесения его содержания с базовым законом в системе нормативного регулирования (законом «О защите конкуренции»), следует, что срок уведомления о проведении торгов установлен законом таким же, как ГК РФ и не может быть короче.

В соответствии с Порядком организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации, утверждённым распоряжением Российского фонда федерального имущества от 29.11.2001 г. №418 (далее Порядок), определение торгов дано как - комплекс мероприятий по продаже имущества, осуществляемый в соответствии с правилами, установленными статьями 447-449 ГК РФ. Пунктом 5.1. данного Порядка определено, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором торгов не менее чем за 30 дней до объявленной даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации извещения, т.е. в нашем случае с 07.03.2012г. с проведением торгов не ранее 05.04.2012г. Также п.5.2. Порядка в п.п. «м» установлено, что извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения: дата и время (час, минуты) окончания приема комиссией предложений в случае проведения торгов, закрытых по форме подачи предложения по цене. Пунктом 5.3. определено, что в содержащийся в извещении перечень документов, которые должны быть приложены к заявке на участие в торгах, включаются: предложения (в запечатанном конверте) в случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене или конкурса. Пункт 6.1.: организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах в установленный извещением срок. Общая продолжительность приема заявок должна быть не менее 15 дней. В нашем случае приём заявок осуществлялся 6 дней с 11 по 16.03.2012г.

Организатором торгов допущены следующие нарушения правил их проведения, влекущие за собой признание их недействительными:

1) нарушение требований к сроку опубликования, установленных п. 2 ст. 448 ГК РФ, разд. V Порядка (так называемое нарушение принципа публичности);

2) проведение торгов в ином месте (в иное время), нежели указано в извещении о проведении торгов (нарушение п. 2 ст. 448 ГК РФ, п. 5.2 Порядка. Так в нашем случае торги вместо указанного в извещении офиса 210 проводились в офисе 216;

3) неправильное определение победителя, создание более выгодных условий для одного из участников. В нашем случае приём у одного участника нового предложения о

цене после установленного извещением времени прекращения подачи предложений и отказе моему представителю осуществить ту же процедуру по подаче предложения на увеличенную сумму по приобретению лота.

Данные обстоятельства оцениваются в качестве оснований для признания публичных торгов недействительными в связи с тем, что данные нарушения влекут за собой недостижение цели торгов (продажи имущества должника по наиболее высокой цене лицу, предложившему такую цену) и противоречат природе торгов.

Несоответствие подготовки и организации проведённых торгов действующему законодательству и информационному сообщению сделало невозможным участие в них потенциальных покупателей на равных условиях и с соблюдением принципа состязательности. Незаконный отказ моему представителю в переподаче предложения о цене наряду с предоставлением возможности осуществить данные действия другому оппоненту по торгам привел к неправильному определению победителя и отразился на возможности истца стать победителем торгов с последующим заключением договора купли-продажи имущества. В силу вышеуказанных причин торги являются недействительными.

Согласно правовой позиции, изложенной в п.44 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу п.1 ст.449 ГК РФ публичные торги, проведенные в порядке, установленном для исполнения судебных актов, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в случае нарушения правил, установленных законом. Споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок. Если лицо полагает, что сделка, заключенная на торгах, недействительна, оно вправе оспорить указанную сделку.

На основании изложенного и руководствуясь указанными нормами ГК РФ, а в частности ст.449, а также действующего законодательства «Об исполнительном производстве», «О защите конкуренции», Порядком организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества и информационным сообщением о проведении торгов от 06.03.2012г.,

Прошу:

Провести в рамках вверенных полномочий соответствующую проверку и по её итогам соответствующими предписаниями, представлениями, признать недействительными проведенные ТУ Росимущества 20.03.2012г. в форме аукциона торги по продаже нежилого помещения №101, площадью 107,7 кв.м., г.Лесной, ул.Мира 15, Лот №6, а также признать недействительным протокол о результатах аукциона по продаже указанного объекта с обязательством организатора торгов провести аукцион по продаже указанного объекта повторно.

О результатах проверки и принятых решениях прошу письменно сообщить в мой адрес регистрации.

Приложение:

- 1) Копия извещения о проведении торгов, опубликованное на интернет сайте <http://tu66.rosim.ru/>;
- 2) Копия жалобы в ТУ Росимущества от 20.03.2012г.;
- 3) Видеозапись на CD носителе (при необходимости будет направлена на указанный ФАС и Прокуратурой электронный адрес).

«21» марта 2012г.

М-

Н.Б.Мехалицина