РЕШЕНИЕ

Дело № 021/10/18.1-241/2024 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2024 года

Решение изготовлено в полном объеме 24 апреля 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и заключения договоров по результатам торгов, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 10.02.2023 № 10 в составе:

"..." ,

в присутствии представителя по доверенности от организатора торгов – ООО «Недвижимость плюс» – "..." ,

в отсутствие заявителя, направившей ходатайство о рассмотрении дела без участия от 17.04.2024 (вх. Управления № 3558-ЭП/24),

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу "..." (далее — Заявитель) на действия организатора торгов - ООО «Недвижимость плюс» при проведении электронного аукциона на право приобретения жилого помещения, общей площадью 59,7 кв. м (изв. № 21000025550000000306, лот № 5) в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 11.04.2024 поступила с жалоба "..." на действия организатора торгов - ООО «Недвижимость плюс» (далее — Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право приобретения жилого помещения, общей площадью 59,7 кв. м (изв. № 21000025550000000306, лот № 5).

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем

уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Из жалобы заявителя следует, что ООО «Недвижимость плюс» не соблюдены требования по срокам извещения и проведения торгов, так как срок приема заявок установлен менее 20 дней, а извещение о дате проведения торгов опубликовано менее чем за 30 дней до даты проведения самих торгов. Также на сайте ООО «Недвижимость плюс» по адресу в сети Интернет https://nedviplus.ru отсутствует информация о проведении торгов по продаже, принадлежащей Заявителю квартиры № 136 с кадастровым номером № 21:01:010104:6708.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, аннулировать торги.

Представитель Организатора торгов с жалобой не согласился, просил признать жалобу необоснованной на основании следующего.

В соответствии с действующим законодательством об исполнительном производстве реализация имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, осуществляется специализированными организациями по поручениям уполномоченного органа.

Между Межрегиональным территориальным управлением федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области (далее - МТУ Росимущества) и ООО «Недвижимость Плюс» заключен государственный контракт № 0109100002022000104 от 31.10.2022, по условиям которого ООО «Недвижимость Плюс» обязано на основании поручения МТУ Росимущества совершать действия по реализацию имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Поручением на реализацию от 07.03.2024 № 148 МТУ Росимущества поручило ООО «Недвижимость Плюс» принять от судебного пристава-исполнителя заложенное имущество должника "..." : «жилое помещение, площадью 59,7 кв.м., кадастровый номер 21:01:010104:6708.

Стоимость переданного на реализацию имущества составила "..." руб.

Имущество передано на реализацию судебным приставом-исполнителем по акту передачи арестованного имущества на торги от 13.03.2024.

Требования о сроках и источниках опубликования извещения о проведении торгов по продаже заложенного имущества предусмотрены частью 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», из которой следует, что организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных 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 извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

В силу статьи 7 Закона Чувашской Республики от 30.06.2014 № 40 «О порядке опубликования и вступления в силу Конституции Чувашской Республики, законов Чувашской Республики и иных правовых актов Чувашской Республики» (в редакции указа Главы Чувашии от 06.12.2022 № 153) таким периодическим изданием на территории Чувашии является сетевое издание «право21.рф».

В письме от 10.02.2023 №02/03-724 Минцифры Чувашии предложило осуществлять опубликование извещений о предстоящих торгах в периодическом издании-сетевое издание «право21.рф».

Так, 04.04.2024 ООО «Недвижимость Плюс» в сетевом издание «право21.рф» было размещено извещение о проведении торгов по продаже имущества (лот №5), содержащее всю исчерпывающую информацию, предусмотренную частью 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Период приема заявок для участия в торгах с 05.04.2024 по 18.04.2024. Проведение торгов было запланировано на 22.04.2024.

Кроме того, 04.04.2024 извещение было опубликовано на официальном сайте http://torgi.gov.ru (№21000025550000000306, лот №5), а также на сайте организатора торгов https://nedviplus.ru.

В подтверждение своих доводов Организатором торгов представлено в Чувашское УФАС России следующие сведения и документы:

- государственный контракт № 0109100002022000104 от 31.10.2022;

- поручение на реализацию от 07.03.2024 № 148;

- акт приема-передачи от 13.03.2024;

- извещение о проведении торгов;

- скриншот с сайта сетевого издания «право21.рф»;

- скриншот с сайта torgi.gov.ru;

- скриншот с сайта организатора торгов;

- письмо Минцифры Чувашии от 10.02.2023;

- письмо МТУ Росимущества от 22.03.2023;

- письмо Росимущества от 15.03.2023.

Изучив представленные документы, Комиссией Чувашского УФАС России установлено следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Чувашского УФАС России https://torgi.gov.ru.

Применительно к регулированию порядка реализации арестованного имущества применяются правила, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон № 229-ФЗ) и Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон №102-ФЗ).

Согласно п. 2 ст. 90 Закона №102-ФЗ порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом, данным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно п. 3 ст. 57 Закона №102-ФЗ организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных 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 извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

В силу ч. 1 ст. 56 Закона №102-ФЗ имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Согласно части 1 статьи 87 Закона № 229-ФЗ реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Частью 3 статьи 87 Закона № 229-ФЗ предусмотрено, что реализация заложенного имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Частью 2 статьи 90 Закона № 229-ФЗ предусмотрено, что порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации 9 далее ГК РФ), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Исходя из части 4 статьи 447 ГК РФ целью проведения аукциона является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной цены за объект торгов.

В силу части 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Согласно части 2 и части 3 статьи 448 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. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

04.04.2024 Организатором торгов на официальном сайте https://torgi.gov.ru/ размещено извещение № 21000025550000000306, лот № 5 о проведении электронного аукциона на право приобретения жилого помещения, общей площадью 59,7 кв. м.

Также информация о проведении торгов размещена на сайте сетевого издания «право21.рф», на сайте Организатора торгов.

В извещение о проведении торгов указано:

Дата и время начала подачи заявок: 05.04.2024 09:00 (МСК);

Дата и время окончания подачи заявок: 18.04.2024 17:00 (МСК);

Дата проведения торгов: 22.04.2024 11:00 (МСК).

Таким образом, извещение и документация об аукционе размещены не позднее чем за 10 дней, а также не ранее чем за 30 дней до их проведения.

Относительно ссылки "..." на п.6.1 Методических рекомендаций Росимущества по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (утв. Росимуществом 11.04.2014) Комиссия Чувашского УФАС России отмечает, что данный нормативный акт отменен Письмом Росимущества от 31.07.2019 № СА-12-25421.

В виду изложенного, доводы жалобы не нашли своего подтверждения.

С учетом изложенного, указанные доводы Заявителя признаются необоснованными.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу "..." на действия организатора торгов - ООО «Недвижимость плюс» при проведении электронного аукциона на право приобретения жилого помещения, общей площадью 59,7 кв. м. (изв. № 21000025550000000306, лот № 5) необоснованной.

Председатель Комиссии "..."

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