

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1985/2019

16 октября 2019 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рихельгоф Т.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 11091 от 07.10.2019 г.) на действия организатора торгов Общества с ограниченной ответственностью «Астрея» по продаже арестованного имущества (жилое помещение (квартира), площадью 73,6 кв.м.), расположенного по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Котовского, д.5/3, кв. 64,

в присутствии:

представителя Общества с ограниченной ответственностью «Астрея» – <...> (действует по доверенности № 4),

в отсутствие:

заявителя – <...>, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела по существу,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. № 11091 от 07.10.2019 г.) на действия организатора торгов Общества с ограниченной ответственностью «Астрея» по продаже арестованного имущества (жилое помещение (квартира), площадью 73,6 кв.м.), расположенного по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Котовского, д.5/3, кв. 64.

Заявитель сообщает следующее (вх. № 11091 от 07.10.2019 года):

<...> <...> является соответчиком на основании решения Ленинского районного суда города Новосибирска от 31.01.2019 года по делу № 2-1311/2019. В соответствии с указанным решением предмет исполнения - взыскание задолженности в размере 2 898 927,44 рубля, в том числе путем обращения взыскания на квартиру общей площадью 73,6 кв. м., расположенную по адресу: г. Новосибирск, ул. Котовского, д.5/3, кв. 64, кадастровый номер <...> :35:064265:115 (далее - квартира). Указанная квартира принадлежит <...> <...> на праве общей совместной собственности.

06.06.2019 года в рамках исполнительного производства судебным приставом- исполнителем ОСП по Ленинскому району УФССП России по Новосибирской области вынесено постановление о передаче квартиры на торги с начальной продажной ценой 3 334 000,00 руб.

Указанная выше квартира была передана на реализацию на открытых торгах Территориальному управлению Федерального Агентства по управлению государственным имуществом по Новосибирской области (Росимущество).

Организатором торгов определено Общество с ограниченной ответственностью «Астрея» (адрес - г. Новосибирск, пр. Крала Маркса, дом 1, офис 411).

11.09.2019 года на официальном сайте Российской информации для размещения информации о поведении торгов появилось извещение о том, что торги, проведенные 11.09.2019 на основании извещения № 290819/5184000/05 от 29.08.2019 года признаны состоявшимися и победителем признан <...>.

Заявитель считает указанные торги незаконными в связи с допущенными при их проведении существенными нарушениями законодательства РФ:

1. Согласно ст. 448 ГПК РФ извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать, во всяком случае, сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в

торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с п. 6.1. Методических рекомендаций 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) более чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 20 дней до окончания приема заявок для участия в торгах (в отношении заложенного недвижимого имущества - не менее чем за 25 (двадцать пять) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 15 дней до окончания приема заявок для участия в торгах, а в отношении повторных торгов и не менее чем за 20 (двадцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 10 дней до окончания приема заявок для участия в торгах) должно быть осуществлено размещение информационного извещения об имуществе, реализуемом на торгах, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru, собственном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также - публикация в печатных СМИ, распространяемых на территории субъекта Российской Федерации, в котором находится реализуемое имущество и будут проводиться торги.

Извещение о проведении торгов опубликовано - 29 августа 2019 года

Дата начала подачи заявок - 28 августа 2019 года.

Дата и время окончания приема заявок - 06 сентября 2019 года в 14-00.

Дата и время проведения торгов - 11 сентября 2019 года, 12 час.00 мин.

В нарушение установленных требований извещение о проведении торгов сделано организатором за 12 дней до их проведения, что является нарушением ст. 448 ГПК РФ и п. 6.1. указанных Методических рекомендаций.

Кроме того, в нарушение того же пункта Методических рекомендаций, извещение о проведении торгов сделано за 8 дней до окончания приема заявок. Таким образом, установленные Методическими рекомендациями сроки размещения извещения о реализуемом на торгах имуществе были необоснованно сокращены практически вдвое.

1.1. В соответствии с п. 7.1. названных Методических рекомендаций общая продолжительность приема заявок организатором торгов должна быть не менее 6 часов в день.

В нарушение данного требования в извещении о проведении торгов, размещенном в газете «Советская Сибирь», и сайте организатора торгов указано время приема заявок в рабочие дни: с 10:00 по 14:00, то есть 4 часа. Таким образом, время приема заявок необоснованно сокращено на 1/3.

2. Согласно ч. 2 ст. 448 ГПК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать, во всяком случае, сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с п. 6.2. указанных Методических рекомендаций от 11.04.2014 извещение о торгах должно содержать, в том числе сведения о величине шага торгов, поскольку данная информация является существенной для проведения торгов.

В нарушение установленных требований извещение о проведении торгов не содержит информации о порядке проведения торгов, о порядке участия в торгах и способе определения лица, выигравшего торги, а так же о величине шага торгов.

Согласно ч. 1 ст. 449 ГПК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Нарушения, допущенные ответчиком, оказали существенное влияние на результат торгов. Информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного срока, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации. Аналогичные последствия имеет нарушение в части указания в информации сведений о шаге торгов, о порядке их

проведения и порядке определения победителей.

Указанное обстоятельство непосредственно затрагивает интересы должника (истца по настоящему заявлению), заинтересованного в продаже имущества за наиболее высокую цену, выявленную в ходе представления конкурирующих заявок.

Общество с ограниченной ответственностью «Астрейя» представило следующие возражения по существу рассматриваемого вопроса (вх. № 11501э от 14.10.2019 года):

Согласно поручению № 511 на прием и реализацию арестованного имущества от 19.08.2019 г., в соответствии с Государственным контрактом № ГУ-201901/005 от 28.01.2019 наша организация выступала Организатором торгов по реализации арестованного заложенного имущества должников <....>, <....>, а именно: Квартира, общей площадью 73,6 кв.м., кадастровый номер <...> :35:064265:115 по адресу: г. Новосибирск, ул. Котовского, д. 5/3, кв. 64.

Пункт 3 ст. 57 ФЗ от 16.07.1998 № 102 - «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает, 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 «Советская Сибирь» (№ 35 от 28.08.2019), являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а также в сети "Интернет" который является официальным сайтом Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах по продаже заложенного имущества в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, размещается на официальном сайте www.torgi.gov.ru информация, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" а также информации о наименовании и номере периодического издания, в котором опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Дополнительно информация размещена на официальном сайте Территориального управления: <http://tu54.rosim.ru> и сайте <http://oooastreyia.umi.ru/>.

При этом, газета «Советская Сибирь» распространяется на территории всей Новосибирской области, следовательно, размещение извещения о проведении торгов по продаже арестованного имущества в данном издании позволяет донести информацию до широкого круга лиц.

При таких обстоятельствах, информация о проведении торгов была надлежащим образом доведена до потенциальных покупателей. В том числе и для должника по исполнительному производству.

Торги были назначены на 11.09.2019.

11 сентября 2019 г., заседанием комиссии организатора торгов - поверенного Территориального управления ООО «Астрейя», победителем торгов был признан <....>, цена проданного имущества составила: 3 377 440,00 рублей.

18 сентября 2019 был подписан договор купли-продажи выше указанного имущества.

Вся процедура проведения торгов осуществляется ООО «Астрейя» в строгом соответствии с действующим законодательством.

На дату и время проведения торгов в форме открытого аукциона, постановления судебного пристава-исполнителя об отзыве, отложении, приостановлении исполнительных действий не поступали. От должников <....>, <....>, какие либо заявления, уведомления в наш адрес не поступали.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

29.08.2019 года Обществом с ограниченной ответственностью «Астрейя» на официальном сайте (www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение № 290819/5184000/05 по продаже арестованного имущества (жилое помещение (квартира), площадью 73,6 кв.м.), расположенного по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Котовского, д.5/3, кв. 64.

Дата начала подачи заявок – 28.08.2019 года. Дата окончания подачи заявок – 06.09.2019 года. Дата подведения результатов торгов – 11.09.2019 года.

В соответствии с п. 4 Протокола № 1 о результатах публичных торгов по продаже арестованного имущества от 11.09.2019 года, победителем торгов признан <....>.

В соответствии с п. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 соответствии с п. 3 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 № 66, организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Извещение о проведении торгов было опубликовано в периодическом издании «Советская Сибирь» (№ 35 от 28.08.2019 г.), являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (Новосибирская область).

Таким образом, Обществом с ограниченной ответственностью «Астрей» были соблюдены сроки размещения и публикации извещения согласно действующему законодательству.

Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводам о том, что в действиях Общества с ограниченной ответственностью «Астрей» при проведении торгов в форме открытого аукциона не усматривается нарушений действующего законодательства по порядку и организации торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 11091 от 07.10.2019 г.) на действия организатора торгов Общества с ограниченной ответственностью «Астрей» по продаже арестованного имущества (жилое помещение (квартира), площадью 73,6 кв.м.), расположенного по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Котовского, д.5/3, кв. 64 необоснованной.

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