

Заявитель:

Морозова А.А.

Организатор торгов:

ООО «Центральный блок»

РЕШЕНИЕ

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

по делу 047/01/18.1-3450/2020

14 января 2021 года

Санкт-Петербург

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров от 14.01.2021 № 11 в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Центральный блок»:

в отсутствие представителей Заявителя – Морозовой А.А., извещенного о дате и времени заседания Комиссии надлежащим образом,

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу Морозовой А.А. на действия Организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Центральный блок»,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба Морозовой А.А. (далее – Заявитель) (вх. № 16134 от 28.12.2020) на действия Общества с ограниченной ответственностью «Центральный блок» (далее – ООО «Центральный блок», Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества (извещение № 251220/31125613/01, лот № 16), в виде жилого недвижимого имущества, а именно, квартиры, арестованной на основании исполнительного производства, инициированного Федеральной службой судебных приставов Российской Федерации.

По мнению Морозовой А.А. ООО «Центральный блок» допущены нарушения порядка организации и проведения рассматриваемых торгов, а именно, в извещении о проведении рассматриваемых торгов отсутствует информация, необходимая для размещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Уведомлением от 30.12.2020 № 03/01-462 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба Морозовой А.А.

Организатором торгов представлены возражения на жалобу, в которых

ООО «Центральный Блок» считает доводы жалобы Заявителя необоснованными.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В жалобе Заявителем указано на то, что Организатором торгов нарушен порядок проведения торгов арестованного имущества в части неуказания Организатором торгов сведений о предмете открытого аукциона, а именно, кадастрового номера объекта недвижимости.

Ознакомившись с доводами жалобы, выслушав пояснения Организатора торгов, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

Комиссией установлено, что согласно сведениям, размещенным в рамках извещения 251220/31125613/01, информация о проведении торгов по реализации имущества должников и продаже заложенного имущества размещается Организатором торгов в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

В соответствии с частью 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

ООО «Центральный Блок» в соответствии с государственным контрактом от 18.12.2019 № 20/12 от имени и по поручению Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области осуществляет организацию и проведение торгов по реализации арестованного имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов.

В доводах жалобы Заявителем указано на то, что Организатором торгов ненадлежащим образом размещена информация о лоте № 16 извещения

№ 251220/31125613/01, а именно, отсутствуют сведения о кадастровом номере предмета торгов, а также прочие сведения, необходимые для размещения в соответствии с действующим законодательством.

В ходе проведения проверки Комиссией установлено, что согласно части 2 статьи 56 Закона об ипотеке порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449

ГК РФ и Законом об ипотеке, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

При этом в соответствии с пунктом 2 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.

21.12.2020 Организатор торгов разместил на определенном Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru (извещение о проведении торгов № 251220/31125613/01).

Комиссией установлено, что ООО «Центральный блок», согласно сведениям, размещенным на официальном сайте, в рамках проведения торгов с номером извещения № 251220/31125613/01 осуществляется реализация, в числе прочего, следующего арестованного имущества:

- лот № 16: арестованная Всеволожским РОСП УФССП России по Ленинградской области по и/п №91610/18/47021-ИП от 16.12.2018, принадлежащая должнику Сватковской Г.В., в залоге у ПАО «Сбербанк России» квартира общей площадью 24,39 кв.м, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-он, Муринское сельское поселение, п. Мурино, б-р Петровский, д. 12, к. 1, кв. 520.

Обременение: ипотека. Начальная цена 1 520 000 руб. Сумма задатка 76 000,00 руб. Шаг аукциона 8 000,00 руб. (кол-во зарегистрированных в кв. на 16.09.2020 сведений нет).

Также Комиссией установлено, что Организатор торгов в извещении о проведении торгов № 251220/31125613/02 определил порядок проведения аукциона и порядок участия в торгах, а также порядок перечисления задатка на участие в торгах.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что кадастровый номер объекта недвижимости не указан в документации о проведении торгов в силу того, что ни в акте передачи арестованного имущества на торги от 27.10.2020, ни в документах, полученных от судебного пристава – исполнителя (уведомление о готовности к реализации арестованного имущества № 408 от 05.10.2020, заявка на торги № 47021/19/254677 от 17.05.2020), не указан кадастровый номер реализуемой квартиры.

Установлено, что адрес объекта недвижимости, будь то земельный участок, здание, сооружение, помещение или объект незавершенного строительства

– это характеристика, которая определяет местоположение объекта недвижимости в пределах населенного пункта либо за его пределами. Постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2014 г. № 1221 утверждены правила присвоения, изменения и аннулирования адресов. Адрес присваивает орган местного самоуправления по собственной инициативе или на основании заявления правообладателя объекта недвижимости, либо его законного представителя. Следует отметить, что в случае образования нового объекта недвижимости, адрес присваивается одновременно с его образованием, то есть постановка на государственный кадастровый учет и (или) регистрация права осуществляется уже в отношении объекта недвижимости с присвоенным адресом, что подтверждает уникальность объекта недвижимости.

При этом отсутствие в описании предмета торгов кадастрового номера никак не может повлиять на идентификацию объекта недвижимости при наличии в описании адреса объекта.

Представитель Организатора торгов пояснил, что в исполнительном документе, выданном Выборгским районным судом Санкт-Петербурга, также отсутствует кадастровый номер <...> указан адрес квартиры подлежащей реализации.

Из представленных судебным приставом-исполнителем документов следует, что предметом правоотношений между должником и залогодержателем было право требования Участника долевого строительства, вытекающее из Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.11.2014 № МЗ-38К1/2/13/16 предметом которого является однокомнатная квартира.

Представитель Организатора торгов пояснил, что запросы в рамках исполнительного производства направляются в отношении должников с целью получения информации о наличии зарегистрированных прав физического лица – должника на объекты недвижимого имущества. Так как Сватковская Г.В. право собственности на данную квартиру в Росреестре не зарегистрировала, то и судебный пристав-исполнитель не установил и не мог установить кадастровый номер объекта.

Заявитель явку на заседание Комиссии не обеспечил, в материалы дела не представил доказательств наличия нарушений в действиях Организатора торгов, а также отсутствия возможности для участия Морозовой А.А. в рассматриваемых торгах.

Ознакомившись с документацией, выслушав правовую позицию представителя Организатора торгов, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов, а доводы жалобы Заявителя не находят своего подтверждения.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Морозовой А.А. на действия Организатора торгов – ООО «Центральный блок» при проведении аукциона по продаже арестованного имущества, **необоснованной**.