

Решение № 055/10/18.1-383/2020

о признании жалобы необоснованной

28.04.2020

г. Омск

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

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу Поздняковой Галины Васильевны (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – территориального управления Росимущества в Омской области (далее – ТУ Росимущества в Омской области, Организатор торгов, Ответчик) при проведении торгов в форме электронного аукциона (открытого по составу участников) на право заключения договора купли-продажи арестованного имущества по лоту № 1 – нежилое помещение 2П, площадью 692,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Омск, ул. Масленникова, д. 181, пом. 2П (далее – Аукцион, Торги),

при участии посредством системы видеоконференц-связи представителя Заявителя – <...> (доверенность № б/н от 14.11.2018, личность удостоверена паспортом);

при участии посредством системы видеоконференц-связи представителя Управления Росимущества по Омской области – <...> (доверенность № 159-Д т 01.07.2019, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 3902 от 17.04.2020) на действия ТУ Росимущества в Омской области при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, Организатор торгов при организации и проведении Аукциона нарушает действующее законодательство. В обоснование своей позиции указывает следующее.

ТУ Росимущества в Омской области в извещении о проведении Аукциона указана

начальная максимальная цена – 19 650 000,00 рублей. Вместе с тем, постановлением судебного пристава исполнителя от 17.03.2020 цена объекта (недвижимого имущества) снижена на 15%, и составляет 16 702 500,00 рублей, поскольку на первых проведенных торгах имущество реализовано не было.

Также в извещении о проведении Аукциона указано, что:

- дата подачи заявок – 30.03.2020;
- дата окончания подачи заявок – 20.04.2020;
- проведение Торгов – 23.04.2020.

Согласно Указу Президента РФ от 25.03.2020 № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней» с 30.03.2020 по 30.04.2020 на всей территории Российской Федерации установлены нерабочие дни, приостановлена деятельность практически всех организаций и индивидуальных предпринимателей.

В связи с чем, потенциальные покупатели ограничены в возможности ознакомления с документами, характеризующими объект недвижимости, в осмотре предмета торгов, а также не имеют возможности подать заявку на участие в Аукционе.

Таким образом, по мнению Заявителя, проведение ТУ Росимущества в Омской области Торгов по реализации имущества в период принятия существенных ограничений в целях нераспространения коронавирусной инфекции приведет к ограничению конкуренции, сузит круг участников торгов.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, <...> просит антимонопольный орган признать жалобу обоснованной, действия Организатора торгов признать нарушающими действующее законодательство, выдать ТУ Росимущества в Омской области предписание.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 21.04.2020 № 05-3538 ТУ Росимущества в Омской области представлены пояснения относительно доводов, изложенных в жалобе Общества.

На заседании Комиссии 28.04.2020 представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласилась, высказалась согласно возражениям на жалобу, отметив следующее.

В процессе реализации арестованного заложенного недвижимого имущества руководствуется требованиями действующего законодательства, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), а также соглашением о взаимодействии ФССП и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее – Соглашение).

В соответствии с положениями перечисленных выше федеральных законов, Соглашения, недвижимое имущество – нежилое помещение 2П, площадью 692,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Омск, ул. Масленникова, д. 181, пом. 2П (далее – Имущество), было принято на реализацию Ответчиком от УФССП России по Омской области по акту приема-передачи документов, характеризующих переданное на реализацию имущество, на основании заявки на торги арестованного имущества от 16.01.2020 (вх. Ответчика № 47171 от 20.01.2020), постановления о передаче арестованного имущества на торги от 16.01.2020, спецификации от 18.01.2020 № 6515, в рамках исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительного листа Центрального районного суда г. Омска от 11.01.2019 по делу № 2—8/2019.

Из исполнительного листа Центрального районного суда г. Омска от 11.01.2019 по делу № 2-8/2019 следует, что Имущество, на которое обращено взыскание, является предметом залога. При реализации с торгов арестованного недвижимого имущества, являющегося предметом залога, действуют специальные нормы, установленные Законом об ипотеке.

Первые торги по продаже Имущества, назначенные на 12.03.2020, были признаны несостоявшимися на основании п.п. 1 п. 1 ст. 58 Закона об ипотеке. На основании постановления судебного пристава-исполнителя от 17.03.2020 о снижении на 15 % цены Имущества проведение повторных торгов по продаже Имущества было назначено на 10.04.2020.

Однако, в связи с опечаткой (ошибочно указана площадь объекта), допущенной при размещении извещения о проведении первых торгов, комиссией по проведению торгов ТУ Росимущества в Омской области протоколом от 20.03.2020 было принято решение об аннулировании результатов первых торгов, а также об отмене назначенных повторных торгов. Соответствующая информация была направлена в адрес судебного пристава-исполнителя МРО по ОИП УФССП России по Омской области, а также в адрес УФССП России.

На основании указанного выше протокола ТУ Росимущества в Омской области было вновь опубликовано извещение о проведении 23.04.2020 первых торгов по продаже Имущества.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении ТУ Росимущества в Омской области требований Закона об исполнительном производстве, Закона об ипотеке в части установления завышенной начальной цены реализации Имущества на Торгах, назначенных на 23.04.2020, является несостоятельным.

Указ Президента РФ от 25.03.2020 № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней» не распространяется на орган государственной власти – Управление Росимущества по Омской области, в связи с чем, Организатор торгов осуществляет свои функции в полном объеме.

Кроме того, согласно письму ФАС России от 05.04.2020 № МЕ/28054/20 «О работе операторов электронных площадок до 30.04.2020» операторы электронных площадок должны обеспечить проведение закупок в обычном режиме с учетом особенностей, предусмотренных для субботы и воскресенья.

Основанием для приостановления/отложения/отмены торгов является

исключительно постановление судебного пристава-исполнителя, а распоряжение Губернатора Омской области от 17.03.2020 № 19-р таким основанием не является (позиция отражена в письме ФССП России от 17.04.2020 № 00015/20/82325-ОП).

Также ТУ Росимущества в Омской области сообщает, что на момент поступления уведомления Омского УФАС России от 21.04.2020 № 05-3538 Организатором торгов принято решение об отмене Аукциона по лоту № 1, в связи с поступлением определения Октябрьского районного суда г. Омска от 08.04.2020 о запрете реализации недвижимого имущества, а именно нежилого помещения 2П, площадью 692,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Омск, ул. Масленникова, д. 181, пом. 2П.

На основании изложенного, ТУ Росимущества в Омской области просит признать жалобу <...> необоснованной.

3. Из представленных Организатором торгов информации и документов Комиссией Омского УФАС России установлено, что 30.03.2020 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещено извещение № 300320/0024209/01 о проведении Аукциона.

На официальном сайте электронной торговой площадки ЗАО «Сбербанк АСТ» (<http://utp.sberbank-ast.ru/AP>) также размещено извещение № SBR012-2003270107.6515 о проведении Аукциона по продаже арестованного имущества.

Предметом Торгов (лот № 1) является право на заключение договора на реализацию арестованного недвижимого заложенного имущества (нежилое помещение 2П, площадью 692,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Омск, ул. Масленникова, д. 181, пом. 2П).

Извещением о проведении Аукциона установлено, что прием заявок на участие в Торгах осуществлялся Управлением Росимущества по Омской области с 30.03.2020 по 20.04.2020.

Дата и время определения участников Аукциона – 22.04.2020.

Дата и время проведения Аукциона – 23.04.2020.

Согласно протоколу от 20.04.2020 Аукцион ТУ Росимущества в Омской области отменен в связи с принятием Октябрьским районным судом города Омска по делу № 2а-1412/2020 мер предварительной защиты по административному исковому заявлению в виде наложения запрета на реализацию Имущество посредством публичных торгов (определение Октябрьского районного суда г. Омска от 08.04.2020).

4. Рассмотрев жалобу <...>, представленные ТУ Росимущества в Омской области документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия Омского УФАС России признала жалобу **необоснованной** исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 № 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.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

4.1. В соответствии с частями 1, 4 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 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством.

Согласно части 1 статьи 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим Кодексом и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим части 2 статьи 350.1 ГК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Закона об исполнительном производстве заложенное имущество реализуется в порядке, установленном ГК РФ, Законом об ипотеке, Законом об исполнительном производстве, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Частью 1 статьи 56 Закона об ипотеке установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом об ипотеке.

Пунктом 1 части 1 статьи 58 Закона об ипотеке предусмотрено, что организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда на публичные торги явилось менее двух покупателей.

В части 3 статьи 58 Закона об ипотеке указано, что не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 58 Закона об ипотеке, снижается на 15%. Публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 57 Закона об ипотеке.

Комиссией Омского УФАС России установлено, что постановлением о передаче арестованного имущества на торги от 16.01.2020 и заявкой от 16.01.2020 Имущество передано ТУ Росимущества в Омской области для реализации.

Согласно извещению № 140220/0024209/03 от 14.02.2020 Имущество выставлено на торги (дата проведения – 12.03.2020).

В протоколе № 2 от 12.03.2020 указано, что в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 58 Закона об ипотеке Организатор торгов объявил вышеуказанные торги несостоявшимися, поскольку явилось менее двух покупателей.

Постановлением о снижении цены переданного на реализацию имущества от 17.03.2020 стоимость Имущества, являющегося предметом Торгов, судебным приставом-исполнителем снижена на 15% и составила – 16 702 500,00 рублей.

Руководствуясь частью 3 статьи 58 Закона об ипотеке, ТУ Росимущества в Омской области назначило повторные торги по реализации имущества на 10.04.2020.

Вместе с тем, в материалы настоящего дела Организатором торгов представлен протокол от 20.03.2020, согласно которому комиссия приняла решение:

– отменить проведение повторных торгов, назначенных на 10.04.2020 по продаже Имущества;

– аннулировать результаты торгов по продаже Имущества (протокол № 2 от 12.03.2020) в связи с допущенной опечаткой (неверное указание площади объекта) в извещении.

О принятии вышеуказанного решения ТУ Росимущества в Омской области сообщило судебному приставу-исполнителю МРО по ОИП УФССП России по Омской области (письмо № 55-МУ03/1979 от 23.03.2020).

27.03.2020 на официальном сайте электронной торговой площадки ЗАО «Сбербанк АСТ» (№ SBR012-2003270107.6515), а также в газете «Омский Вестник» (от 27.03.2020) опубликовано извещение о проведении Аукциона. 30.03.2020 аналогичное извещение опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru (№ 300320/0024209/01).

Учитывая, что первые торги по реализации Имущества, назначенные на 12.03.2020, ТУ Росимущества в Омской области аннулированы, в извещении № 300320/0024209/01 от 30.03.2020 правомерно была указана цена имущества – 19 650 000,00 рублей, поскольку означенные торги являются первыми торгами.

Таким образом, довод Заявителя о завышенной стоимости Имущества при проведении Аукциона не нашел своего подтверждения.

4.2. В пункте 1 Указа Президента РФ от 25.03.2020 № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней» указано, что с 30.03.2020 по 03.04.2020 установлены нерабочие дни.

Указом Президента РФ от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» с 04.04.2020 по 30.04.2020 установлены нерабочие дни (пункт 1).

Пунктом 6 означенного Указа Президента предусмотрено, что федеральным государственным органам определить численность федеральных государственных служащих, обеспечивающих с 30.03.2020 по 03.04.2020 года функционирование этих органов.

В обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020, указано, что указы Президента РФ от 25.03.2020 № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней» и от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» *в части установления нерабочих дней не распространяются на федеральные органы государственной власти, которым предписано лишь определить численность федеральных государственных служащих, обеспечивающих функционирование этих органов.*

В связи с изложенным нерабочие дни в период с 30 марта по 30 апреля 2020 г. включаются в процессуальные сроки и не являются основанием для переноса дня окончания процессуальных сроков на следующий за ними рабочий день.

Нерабочие дни, объявленные таковыми Указами Президента РФ от 25.03.2020 № и от 02.04.2020 № 239, относятся к числу мер, установленных в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, направленных на предотвращение распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), и не могут считаться нерабочими днями в смысле, придаваемом этому понятию ГК РФ, под которым понимаются выходные и нерабочие праздничные дни, предусмотренные статьями 111, 112 Трудового кодекса Российской Федерации.

Согласно пунктам 1, 4 положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного Постановлением Правительства от 05.06.2008 № 432, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции, в том числе, по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной

власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Пунктом 1 положения о территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Омской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 29.09.2009 № 278, ТУ Росимущества в Омской области осуществляет функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Таким образом, ТУ Росимущества в Омской области является органом исполнительной власти, в связи с чем, действие указов Президента РФ от 25.03.2020 № 206, от 02.04.2020 № 239 на Ответчика не распространяются.

Как установлено частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Согласно статье 190 ГК РФ установленный законом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Комиссия Омского УФАС России отмечает, что часть 3 статьи 57 Закона об ипотеке предусматривает исчисление сроков для извещения о предстоящих торгах в *календарных днях*, а не в рабочих.

Кроме того, Аукцион проводился в электронной форме на электронной торговой площадке ЗАО «Сбербанк АСТ», что обеспечивает возможность дистанционно участвовать в Торгах вне зависимости от местонахождения заинтересованных в таких торгах лиц.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, а также положения Обзора судебной практики, в действиях ТУ Росимущества в Омской области, выразившихся в организации и проведении торгов по реализации имущества в период дней, утвержденных Указами Президента РФ от 25.03.2020 № 206, от 02.04.2020 № 239, нарушения положений Закона об ипотеке Комиссия Омского УФАС России не установила.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Омского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу <...> на действия территориального управления Росимущества в Омской области (ИНН 5503217827, ОГРН 1105543000782, адрес: 644099, г. Омск, ул. Тарская, д.11) при проведении торгов в форме электронного аукциона (открытого по составу участников) на право заключения договора купли-продажи арестованного имущества по лоту № 1 – нежилое помещение 2П, площадью 692,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Омск, ул. Масленникова, д. 181, пом. 2П.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 21.04.2020 № 05-3538.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.