

Исх. №04-04/13861 от 14.11.2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя заявителя ООО «ДОБРОСТИЛЬ» - <...> – (должностное лицо) (директор, Выписка из ЕГРЮЛ от 09.11.2022г.), в присутствии представителя организатора торгов ООО «Вендер» - <...> – (должностное лицо) (по доверенности), рассмотрев после перерыва в режиме видеоконференцсвязи жалобу заявителя ООО «ДОБРОСТИЛЬ» (№13280/ж от 21.03.2022г.) на действия организатора торгов ООО «Вендер» при проведении торгов по продаже имущества должника по номеру извещения №22000106630000000005, лот №2

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступила жалоба заявителя ООО «ДОБРОСТИЛЬ» (№13280/ж от 21.03.2022г.) на действия организатора торгов ООО «Вендер» при проведении торгов по продаже имущества должника по номеру извещения №22000106630000000005, лот №2.

Суть жалобы, по мнению заявителя, реализация имущества проведена с нарушением норм действующего законодательства, а именно, заявитель не был ознакомлен с имуществом в полном объеме организатором торгов, извещение не содержало полных сведений, позволяющих определить выставляемый на торги объект недвижимости.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласен, были представлены письменные и устные пояснения, а также документы по торгам, приобщенные к материалам настоящего дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 г. N 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 соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Закон об исполнительном производстве определяет условия и порядок принудительного исполнения судебных актов, актов других органов и должностных лиц, которым при осуществлении установленных федеральным законом полномочий предоставлено право возлагать на физических лиц, юридических лиц, Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования обязанности по передаче другим гражданам, организациям или в соответствующие бюджеты денежных средств и иного имущества либо совершению в их пользу определенных действий или воздержанию от совершения определенных действий.

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области в установленном порядке привлекло для реализации арестованного имущества специализированную организацию ООО «Вендер», заключив с обществом государственный контракт.

Согласно части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Таким образом, проведение торгов при реализации имущества должника в рамках Федерального закона 02.10.2007 г. N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» является обязательным.

В рассматриваемых торгах реализация имущества должника проводилась в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве.

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителя, а также позиции оператора торговой площадки, изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

Извещение о проведении аукциона №22000106630000000005, лот №2 было

опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/> 14.10.2022г.

Предмет аукциона:

Лот №2 – нежилое помещение пл.374,5кв.м., кад.№73:24:020305:1171 адрес: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Металлистов, д. 26А.

Начальная цена (лота) – 2 974 167,00 руб.

Так, согласно изложенным доводам заявителя на этапе принятия решения участия в торгах, заявителем в целях ознакомления с имуществом был осуществлён выезд по адресу, указанному в извещении. По факту прибытия заявителем было обнаружено, что по указанному в извещении местонахождению располагалось множество зданий и сооружений, территория была закрыта и допуска к помещениям не было, в связи с чем заявителю не удалось определить конкретные параметры объекта, выставленного на торги.

Согласно опубликованному извещению о проведении торгов по лоту №2 в сведениях об имуществе организатором торгов были указаны следующие основные сведения о лоте и порядке ознакомления с имуществом:

Субъект местонахождения имущества - Ульяновская область

Местонахождение имущества -Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Металлистов, д. 26А.

Категория объекта - Нежилые помещения

Форма собственности - Иная собственность

Основание реализации имущества - Поручение №578-у., Постановление

Описание лота - Нежилое помещение пл.374,5кв.м., кад.№73:24:020305:1171 адрес: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Металлистов, д. 26А.

Порядок ознакомления с имуществом - Ознакомиться с документацией о предмете торгов можно путем направления запроса по электронной почте организатору торгов с момента публикации информационного сообщения до даты окончания подачи заявок.

Согласно представленным пояснениям организатора торгов в размещенном извещении относительно описания лота был указан кадастровый номер имущества, согласно которому возможно было узнать любую информацию на официальном сайте Росреестра, поскольку каждый участок земли, зарегистрированный на территории России, имеет уникальный номер в кадастре. Это код, который служит средством идентификации объекта недвижимости. С его помощью можно получить в Росреестре сведения об общих характеристиках участка, проверить имя собственника и наличие ограничений. Кадастровый номер — уникальная цифровая последовательность, которая назначается объекту недвижимого имущества при постановке на государственный учет. В отличие от адреса, такой код позволяет точно идентифицировать объект недвижимости и избежать путаницы при проведении юридических операций. При получении на электронную почту запроса от заявителя организатором торгов был направлен

полный пакет всех имеющихся документов, полученный организатором торгов от судебных приставов, Росимущества. Иной информацией об объекте имущества организатор торгов не обладал.

Дополнительно из представленных пояснений и документов организатором торгов следовало, что в соответствии с актом о наложении ареста (описи имущества) от 19.01.2022 судебного пристава –исполнителя А.А. Ярцевой было определено, что имущество оставлено на ответственное хранение директору ООО «Гефест» - В.С. Кикоть, местом хранения указанного в акте арестованного имущества установлено по адресу: г. Ульяновск, ул. Металлистов, д. 26А (Б) (стр.3 акта), в связи с чем у заявителя имелась возможность обратиться как к правообладателю имущества, так и к судебным приставам для получения более подробных интересующих сведений.

В соответствии со статьей 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее, чем за тридцать дней до их проведения. 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.

В соответствии с частью 6 статьи 87 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель не ранее десяти и не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления об оценке имущества должника выносит постановление о передаче имущества должника на реализацию.

В соответствии с частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель обязан передать специализированной организации, а специализированная организация обязана принять от судебного пристава-исполнителя для реализации имущество должника в течение десяти дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию. Передача специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

Таким образом, Организатор торгов в своей деятельности руководствуется исключительно тем объемом документации, который ему передает в процессе оформления акта приема передачи УФССП. Иных источников информации у организатора торгов нет.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Так, опубликованная организатором информация об адресе была основана на данных, указанных в Постановлениях о передаче арестованного имущества на торги, кадастровый номер объекта соответствовал кадастровому номеру Выписки из ЕГРН, что являлось достаточным для достоверной идентификации объекта недвижимости.

Действующее законодательство в рамках принудительной реализации имущества не наделяет организатора торгов обязанностью проведения фактического осмотра реализуемого имущества.

Кроме того, действующим законодательством не регламентирован и не предусмотрен определенный порядок ознакомления с имуществом.

При размещении извещения по лоту организатор торгов руководствовался сведениями Постановления о передаче арестованного имущества на торги, в соответствии с которым были отражены все основные сведения о реализуемом имуществе.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что организатором торгов были соблюдены требования действующего законодательства при размещении в извещении сведений о местонахождении объекта.

Довод заявителя признан необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23 и 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя ООО «ДОБРОСТИЛЬ» (№13280/ж от 21.03.2022г.) на действия организатора торгов ООО «Вендер» при проведении торгов по продаже имущества должника по номеру извещения №22000106630000000005, лот №2 необоснованной.

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

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)