

**Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством.**

Организатору торгов –  
МТУ Росимущества  
в Псковской и Новгородской  
областях

ул. Федоровский ручей, д. 6,  
Великий Новгород, 173000

Заявителю –  
ООО «Зодчий»

ул. Дворцовая, д. 1,  
Великий Новгород, 173001

Исх.№995/03 от 16.03.18

## РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы  
о нарушении порядка организации и проведения обязательных в  
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

13 марта 2018 года  
Новгород

Великий

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Комиссия) в составе:

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления;

Иванов А.Т. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

Скорокиржа Д.М. – член Комиссии, специалист-эксперт Управления;

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях – .....

- подателя жалобы - Общества с ограниченной ответственностью «Зодчий» - .....

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Зодчий» (173001, Великий Новгород, ул. Дворцовая, д. 1; далее – ООО «Зодчий») на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173000, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6; далее – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях) при проведении торгов в форме аукциона по продаже арестованного заложенного имущества (административное здание общ. пл. 635,7 кв.м. и земельный участок пл. 1762 кв.м. по адресу: г. В. Новгород, ул. Дворцовая, д. 5, принадлежащие должнику ООО «Зодчий») (лот № 13), извещение № 240118/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) 24.01.2018,

УСТАНОВИЛА:

28.02.2018 в Новгородское УФАС России поступила жалоба ООО «Зодчий» на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении торгов в форме аукциона по продаже арестованного заложенного имущества (административное здание общ. пл. 635,7 кв.м. и земельный участок пл. 1762 кв.м. по адресу: г. В. Новгород, ул. Дворцовая, д. 5, принадлежащие должнику ООО «Зодчий») (лот № 13), извещение № 240118/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 24.01.2018 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

1. В соответствии с решением Новгородского районного суда Новгородской области по делу № 2-75/2017 от 15.03.2017, начальная продажная цена реализуемого имущества (административное здание общ. пл. 635,7 кв.м. и земельный участок пл. 1762 кв.м. по адресу: г. В. Новгород, ул. Дворцовая, д. 5) установлена в размере 12 552 800,00 рублей.

Начальная продажная цена имущества определяется решением суда и не может указываться иной при проведении торгов.

Однако, в первоначальной редакции извещения о проведении аукциона, опубликованном в периодическом печатном издании – газете «Новгородские ведомости», а также размещенном на официальном сайте, в отношении данного реализуемого имущества указана иная начальная продажная цена – 14 484 992, 00 рублей (с учетом НДС).

ООО «Зодчий» применяет упрощенную систему налогообложения, в связи с чем не является плательщиком НДС.

Таким образом, указание начальной цены продажи имущества с учетом НДС является неправомерным.

Организатором торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях были внесены изменения в извещение о проведении рассматриваемого аукциона по лоту № 13.

В соответствии с внесенными в извещение о проведении аукциона по лоту № 13 изменениями, которые были размещены на официальном сайте, начальная продажная цена имущества была установлена в размере 12 552 800,00 рублей, при этом, в газете «Новгородские ведомости» информация об изменении начальной продажной цены опубликована не было.

Таким образом, организатором торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях был нарушен порядок внесения изменений в извещении о проведении рассматриваемого открытого аукциона по лоту № 13.

Организатором торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях на официальном сайте и в газете «Новгородские ведомости» фактически были опубликованы противоречащие друг другу варианты извещения о проведении аукциона, в которых были указаны различные начальные продажные цены реализуемого имущества.

2. По состоянию на 28.02.2018 на официальном сайте не были опубликованы результаты проведения аукциона по лоту № 13.

На основании вышеизложенного, податель Жалобы просит аннулировать рассматриваемые торги.

На рассмотрении Жалобы представитель ее подателя устно поддержала доводы Жалобы в полном объеме.

Организатор торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях, считает Жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в письменных возражениях на нее (вх. № 1355 от 07.03.2018; вх. № 1418 от 13.03.2018 Новгородского УФАС России), а также в соответствии с устными пояснениями его представителя, данными на рассмотрении Жалобы.

1. В постановлении о передаче на реализацию заложенного имущества судебным приставом-исполнителем была указана начальная продажная цена реализуемого имущества, установленная судебным решением Новгородского районного суда Новгородской области по делу № 2-75/2017 от 15.03.2017 - 12 552 800,00 рублей.

Из судебного решения не ясно, включен ли в цену реализуемого имущества НДС, в связи с чем МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было принято решение исчислить и удержать НДС.

В извещении о проведении аукциона, опубликованном в номере газеты «Новгородские ведомости» от 24.01.2018 и в тот же день размещенном на официальном сайте, начальная продажная цена реализуемого имущества была установлена в сумме 14 484 992, 00 рублей, то есть с учетом НДС.

05.02.2018, после опубликования в газете «Новгородские ведомости» и размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона, в адрес МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях поступило письмо исх. № 02 от 05.02.2018 ООО «Зодчий», в котором ООО «Зодчий» информировало МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях о том, что применяет упрощенную систему налогообложения и не является плательщиком НДС.

На основании вышеуказанного письма ООО «Зодчий», в соответствии с Правилами направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 № 66 (далее – Правила, Постановление № 66), МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях 07.02.2018 направило информацию об изменении начальной цены продажи имущества для размещения на официальном сайте.

После внесения вышеуказанных изменений, начальная продажная цена реализуемого имущества была установлена в соответствии с решением Новгородского районного суда Новгородской области по делу № 2-75/2017 от 15.03.2017 - 12 552 800,00 рублей.

В номер газеты «Новгородские ведомости» от 24.01.2018 данные изменения внести было невозможно, так как к моменту получения от ООО «Зодчий» вышеуказанного письма данный номер газеты уже вышел в печать.

В последующих номерах газеты «Новгородские ведомости», выходявших в тираж после 07.02.2018, информация о данных изменениях извещения о проведении аукциона по лоту № 13 также не публиковалась.

2. В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте по лоту № 13, итоги проведения торгов были опубликованы, указан победитель аукциона, предложенная им покупная цена, статус торгов средствами официального сайта переведен в стадию состоявшиеся (в качестве подтверждения МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях был представлен «скриншот» страницы официального сайта).

На участие в аукционе по лоту № 13 поступило пять заявок, цена, предложенная победителем торгов, составила 14 656 800, 00 рублей.

На рассмотрении Жалобы представитель организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях поддержал доводы письменных возражений на Жалобу в полном объеме.

Представитель подателя Жалобы – ООО «Зодчий», ознакомившись с возражениями на Жалобу организатора торгов, устно отметила, что у организатора торгов имелась возможность опубликовать информацию о внесенных в извещение о проведении аукциона по лоту № 13 изменениях в газете «Новгородские ведомости», однако, такая возможность им реализована не была, данная информация в газете «Новгородские ведомости» опубликована не была.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор

закключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с пунктами 1, 2 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. Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

Согласно пункту 1 статьи 50 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в [статьях 3](#) и [4](#) настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Согласно статье 51 Закона об ипотеке взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии с [статьей 55](#) настоящего Федерального закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом.

Как было указано выше, судебным решением Новгородского районного суда

Новгородской области по делу № 2-75/2017 от 15.03.2017 была установлена следующая цена данного реализуемого имущества должника ООО «Зодчий» - 12 552 800,00 рублей.

Постановлением о возбуждении исполнительного производства Управления Федеральной службы судебных приставов по Новгородской области от 02.11.2017 в отношении ООО «Зодчий» возбуждено исполнительное производство.

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства регламентирован статьей 57 Закона об ипотеке.

В соответствии с пунктом 1 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным [ЗАКОНОМ](#).

Согласно пункту 2 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

[Статья 1](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 118-ФЗ «О судебных приставах» возлагает осуществление принудительного исполнения судебных актов на судебных приставов.

Исходя из положений [пункта 1.2](#) Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов 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», реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица.

Как следует из Постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги исх. № 53025/17/89812 от 21.12.2017 Управления Федеральной службы судебных приставов Новгородской области, МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях на реализацию передается следующее имущество: административное здание общ. пл. 635,7 кв.м. и земельный участок пл. 1762 кв.м. по адресу: г. В. Новгород, ул. Дворцовая, д. 5 общей стоимостью 12 552 800,00 рублей без учета НДС.

Согласно пункту 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Порядок направления информации о торгах для размещения на официальном сайте установлен Правилами.

В соответствии с пунктом 3 Правил 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.

Поскольку в решении Новгородского районного суда Новгородской области по делу № 2-75/2017 от 15.03.2017 не указано, находится ли ООО «Зодчий» на упрощенной системе налогообложения или нет, организатором торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было принято решение о добавлении к начальной продажной цене, установленной вышеуказанным судебным решением, суммы НДС и указании в извещении о проведении аукциона по лоту № 13 начальной продажной цены с учетом НДС (18%).

В соответствии с первоначальной редакцией извещения о проведения аукциона, опубликованной в № 3 (4705) от 24.01.2018 газеты «Новгородские ведомости» и размещенной на официальном сайте 24.01.2018, начальная продажная цена реализуемого имущества составляет 14 484 992, 00 рублей, в т.ч. НДС 18%.

Исходя из данной начальной продажной цены, организатором торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях также были установлены размер задатка – 724 000,00 рублей и «шаг аукциона» - 150 000,00 рублей.

05.02.2018 в адрес МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях

поступило письмо ООО «Зодчий», в котором было указано, что ООО «Зодчий» применяет упрощенную систему налогообложения и не является плательщиком НДС.

Согласно пункту 4 Правил в случае внесения в извещение о предстоящих торгах изменений и их опубликования в установленном порядке информация об указанных изменениях направляется организатором торгов для размещения на официальном сайте в порядке, предусмотренном [пунктом 3 настоящих Правил](#).

Таким образом, в случае внесения в извещение об аукционе каких-либо изменений, новая редакция извещения о проведении аукциона, в соответствии с пунктом 3 Правил, первоначально размещается в периодическом печатном издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а лишь затем, не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения об аукционе в периодическом издании, направляется для размещения на официальном сайте.

07.02.2018 на официальном сайте была размещена информация о внесении изменений в извещение о проведении аукциона по лоту № 13.

Так, в соответствии с внесенными изменениями, были установлены новая начальная продажная цена - 12 552 800,00 рублей, размер задатка - 627 600,00 рублей и «шаг аукциона» - 150 000, 00 рублей.

При этом, в газете «Новгородские ведомости» информация о данных изменениях извещения о проведении аукциона по лоту № 13 опубликована не была, что указывает на нарушение организатором торгов процедуры внесения таких изменений.

Следовательно, организатором торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях не была соблюдена процедура внесения изменений в извещение об аукционе по лоту № 13, поскольку направление такой информации для ее размещения на официальном сайте происходит после ее опубликования в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, в действиях организатора торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях содержится пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке и пункта 4 Правил, выразившиеся в нарушении порядка внесения изменений в извещение о проведении рассматриваемого открытого аукциона по продаже арестованного заложенного имущества.

Таким образом, в данной части Жалоба является обоснованной.

2. Согласно пункту 6 статьи 57 Закона об ипотеке выигравшим публичные

торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 [статьи 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

21.02.2018 состоялось подведение итогов торгов по лоту № 13, оформленное протоколом № 3/13/3 от 21.02.2018.

В соответствии с вышеуказанным протоколом, победителем торгов по лоту № 13 признана ..... с предложенной ценой 14 652 800,00 руб., которая со своей стороны подписала данный протокол.

В соответствии со сведениями официального сайта, организатором торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях 27.02.2018 на официальном сайте была размещена информация о результатах торгов, в том числе по лоту № 13.

Данная информация размещена на официальном сайте в подразделе «Детализация» раздела «Изменения».

Информация о результатах торгов по лоту № 13 была размещена на официальном сайте 27.02.2018 в 10 часов 16 минут.

Организатором торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях была указана информация об участниках аукциона по лоту № 13, о победителе данного аукциона (фамилия, имя, отчество), предложенной им покупной цене, а функционалом официального сайта был изменен статус торгов по данному лоту на «состоявшиеся».

При этом, ни ГК РФ, ни Закон об ипотеке не устанавливают конкретный срок, в который на официальном сайте должна быть размещена информация о победителе торгов, а также конкретный перечень и содержание такой информации.

Учитывая вышеизложенное, данные довод Жалобы является необоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Решая вопрос о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения рассматриваемых торгов, Комиссия Новгородского УФАС России исходит из следующего.

На участие в данном аукционе в отношении лота № 13 поступило 5 заявок,

все участники допущены к участию в аукционе, торги были признаны состоявшимися, произошло существенное увеличение начальной продажной цены реализуемого имущества.

Доказательств того, что выявленное нарушение порядка внесения изменений в извещении о проведении рассматриваемого открытого аукциона привело к ограничению конкуренции и кто-либо из заинтересованных лиц не подал заявку на участие в аукционе по лоту № 13 именно из-за установления начальной продажной цены с учетом НДС, а в дальнейшем не смог ознакомиться с внесенными изменениями по причине их неопубликования в газете «Новгородские ведомости», не установлено, подателем Жалобы такие доказательства представлены не были, в материалах Жалобы данные доказательства также отсутствуют.

Следует отметить, что согласно пункту 5 статьи 449.1 ГК РФ в публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Новгородского УФАС России приходит к выводу о том, что вышеуказанные нарушения, установленные в действиях организатора торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях, существенно не повлияли на результаты осуществления торгов по лоту № 13, в связи с чем основания для выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов по данному лоту, отсутствуют.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Зодчий» (173001, Великий Новгород, ул. Дворцовая, д. 1) на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173000, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6) при проведении торгов в форме аукциона по продаже арестованного заложенного имущества (административное здание общ. пл.635,7кв.м. и

земельный участок пл.1762кв.м. по адресу: г. В.Новгород, ул.Дворцовая, д.5, принадлежащие должнику ООО «Зодчий») (лот № 13), извещение № 240118/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 24.01.2018, частично обоснованной в части доводов о нарушении порядка внесения изменения в извещении о проведении рассматриваемого открытого аукциона по продаже арестованного заложенного имущества.

2. Признать в действиях организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях нарушения пункта 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», пункта 4 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.

3. Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации, не выдавать в связи с тем, что доказательств того, что выявленные нарушения повлияли на результаты торгов, не установлено.

Председатель Комиссии  
Куриков

И.А.

Члены Комиссии

А.Т. Иванов

Скорокиржа

Д.М.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня принятия.