

РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 1808/04

11.10.2018г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобу Заявителя на неправомерные действия организатора торгов – ООО «Дизайн СЛ», допущенные при организации и проведении аукциона по реализации арестованного имущества,

в присутствии представителя организатора торгов – <...>;

в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 03.10.2018 (вх. № 14496) поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия организатора торгов – ООО «Дизайн СЛ», допущенные при проведении на электронной торговой площадке www.ug-t-s.ru аукциона по реализации арестованного имущества – нежилые помещения, принадлежащие на праве общей совместной собственности Гайденко С. П., Гайденко О. В., извещение № 130918/4726668/01 лоты № 57, № 58 на сайте www.torgi.gov.ru (далее – Торги).

Заявитель указывает на следующее:

1. Нарушен срок публикации извещения о проведении Торгов;
2. Положения договора купли-продажи арестованного имущества нарушают нормы действующего законодательства;
3. Отсутствовали публикации о возобновлении торгов;
4. В составе аукционной документации не приложены документы, предусмотренные ФЗ «Об исполнительном производстве»;
5. Организатор торгов не ознакомил Заявителя с реализуемым имуществом.

В этой связи, 08.10.2018 Ростовским УФАС России вынесено уведомление № 1808/04

о поступлении жалобы Заявителя. Рассмотрение жалобы назначено на 11.10.2018.

Организатор торгов и ТУ Росимущества в Ростовской области представили истребуемые документы и письменные пояснения, согласно которым полагают, что порядок организации и проведения Торгов нарушен не был.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

Согласно распоряжениям от 28.08.2018 №№ 1756-р/а, 1758-р/а о реализации арестованного имущества, выданного ТУ Росимущества в Ростовской области, на реализацию ООО «Дизайн СЛ» принято арестованное имущество, принадлежащее Гайденко С.П., а именно нежилые помещения, находящиеся в залоге.

Торги назначены на 08.10.2018 (публикация в газете «Наше Время» № 249 от 13.09.2018). Информация по торгам 13.09.2018 размещена на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 130918/4726668/01) и на электронной торговой площадке www.ug-t-s.ru.

Согласно постановлениям СПИ об отложении исполнительного производства от 03.10.2018 исполнительные действия и (или) меры принудительного исполнения по лотам №№ 57, 58 отложены на срок с 03.10.2018 по 10.10.2018 включительно. В этой связи, Торги по данным лотам приостановлены.

03.10.2018 сообщения о приостановлении торгов по лотам №№ 57, 58 размещены на сайте www.torgi.gov.ru и на электронной торговой площадке www.ug-t-s.ru.

Согласно постановлениям об отзыве имущества с реализации от 09.10.2018, имущество являющиеся предметом Торгов, отозвано. В этой связи, Торги по лотам №№ 57, 58 отменены.

1. Порядок проведения Торгов, проводимых в целях исполнения исполнительных документов в порядке исполнительного производства, регламентируется нормами Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), Федерального закона от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ «Об исполнительном производстве»), иными федеральными законами.

Согласно ч. 2 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее, чем за тридцать дней до их проведения.

Следовательно, данное правило применяется только в том случае, если иное не предусмотрено законом, устанавливающим специальные правила проведения торгов.

При этом, материалами дела установлено, что реализуемое на Торгах имущество находится в залоге у ПАО «ТрансКапиталБанк».

Правила проведения торгов по продаже заложенного имущества содержатся в Федеральном законе от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ «Об ипотеке»).

Согласно ч. 3 ст. 57 ФЗ «Об ипотеке» организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее, чем за 10 дней, но не ранее, чем за 30 дней до дня их проведения в периодическом издании, являющимся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта РФ, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством РФ.

Комиссией установлено, что указанный срок на извещение информации о Торгах, назначенных на 08.10.2018, организатором торгов соблюден, поскольку извещение опубликовано в официальном печатном издании органов исполнительной власти Ростовской области – газете «Наше время» и на официальном сайте РФ в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru – 13.09.2018 (за 25 дней до дня проведения Торгов).

Указанная позиция подтверждается сложившейся судебной практикой: Постановление ФАС Дальневосточного округа от 15.12.2015 г. № Ф03-5436/2015 по делу № А51-3259/2015, Постановление Северо-Кавказского округа от 14.08.2013 г. по делу № А32-22518/2012 и др.

Таким образом, вышеуказанный довод жалобы является необоснованным.

2. Пунктом 2.2. проекта договора купли-продажи арестованного имущества установлено следующее: «оплата имущества произведена в течение пяти рабочих дней с момента подписания протокола о результатах проведения торгов...».

Согласно п. 3.4 проекта договора купли-продажи арестованного имущества право собственности Покупателя на Имущество возникает с момента подписания договора купли-продажи между Покупателем и Продавцом.

Согласно ч. 7 ст. 57 ФЗ «Об ипотеке» лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

Частью 8 ст. 57 ФЗ «Об ипотеке» установлено, что в течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно ч. 2 ст. 15 ФЗ «Об исполнительном производстве» сроки исчисляются годами, месяцами и днями. В сроки, исчисляемые днями, не включаются нерабочие дни.

Комиссия полагает, что вышеуказанные положения проекта договора купли-продажи арестованного имущества соответствуют действующему законодательству и не ограничивают круг лиц, участвующих в торгах, а также не могут привести к нарушению правил проведения торгов.

Довод Заявителя в данной части необоснован.

3. Как указывалось выше, торги по лотам №№ 57, 58 на основании постановлений

приостановлены 03.10.2018 на срок до 10.10.2018 включительно.

Впоследствии, 09.10.2018 Торги по лотам №№ 57, 58 отменены на основании постановлений об отзыве имущества.

Вышеуказанная информация опубликована на сайте www.torgi.gov.ru и на электронной торговой площадке www.ug-t-s.ru.

В этой связи, довод Заявителя является необоснованным.

4. Согласно ч. 8 ст. 89 ФЗ «Об исполнительном производстве» при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются:

- 1) копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- 2) правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости;
- 3) копии документов, подтверждающих право на земельный участок, в случае продажи отдельно стоящего здания;
- 4) документы, подтверждающие внесение объекта недвижимого имущества в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или документы, подтверждающие отнесение недвижимого имущества к объекту культурного наследия, включенному в реестр, выявленному объекту культурного наследия, охранное обязательство на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или иной охранный документ, предусмотренный п. 8 ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

При этом, нормами действующего законодательства не установлено обязанности организатора торгов включать данные документы в состав документации о Торгах.

Кроме того, подготовка имущества и необходимой документации, характеризующей имущество, относится к компетенции судебного пристава-исполнителя и в компетенцию организатора торгов и ТУ Росимущества в Ростовской области не входит.

В этой связи, довод Заявителя в данной части является необоснованным.

5. Согласно извещению: Получить дополнительную информацию об аукционе и правилах его проведения, ознакомиться с формами документов, с документацией, характеризующей предмет торгов, а также заключить договор о задатке, можно в указанные сроки приема заявок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая/пер. Семашко/ул. Шаумяна, 68/40/55, помещения 7, 7а (каб. 413).

Из пояснений организатора Торгов следует, что звонков и заявлений о назначении даты и времени осмотра арестованного имущества от Заявителя в адрес ООО «Дизайн СЛ» не поступало. Доказательств обратного Заявителем не представлено.

Довод Заявителя в данной части необоснован.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Полимерспецстрой» от 03.10.2018 (вх. № 14496) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.