

ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной

службы по

Кабардино-Балкарской

Республике

ул. Тарчокова, 18, г. Нальчик, 360030

тел.(8662) 40-95-83, факс (8662) 40-92-82

e-mail: to07@fas.gov.ru

www.kbr.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

Заявитель:

Организатор торгов:

Территориальное управление

Росимущества в

Кабардино-Балкарской Республике

360030, КБР, г. Нальчик, пр. Тарчокова, 18

tu07@rosim.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе №007/01/18.1-976/2020 о нарушении порядка

организации и проведения торгов

28 августа 2020 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя комиссии:

заместителя руководителя Управления;

Членов комиссии:

заместителя начальника отдела Управления;

ведущего специалиста-эксперта Управления;

при участии:

представителя заявителя

представителя организатора торгов

представителя победителя торгов

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов,

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба (далее – Заявитель) на действия Территориального управления Росимущества в Кабардино-Балкарской Республике (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже заложенного имущества (Д№683): здание кафе-магазина «Нартсано», общей площадью 261 кв.м., инв. №1028, Лит. А, кадастровый номер 07:02:0000000:5224; земельный участок, на котором расположено здание, категория земель: земли для предпринимательской деятельности, общая площадь 631,0 кв.м., кадастровый номер 07:02:0800005:83, по извещению №090720/0025635/06, лот №1 (далее – Жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 17.08.2020 №06/3888 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы состоялось 21 августа 2020 года. После однократного продления срока принятия решения по жалобе рассмотрение состоялось 28 августа 2020 года.

Заявитель обжаловал действия Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам, в:

- указании в извещении неполной и недостоверной информации о предмете аукциона,
- неразмещении извещения в надлежащем периодическом издании,
- неразмещении извещения на государственных языках Кабардино-Балкарской Республики,
- упущении сроков проведения аукциона,
- снижении начальной цены предмета аукциона.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

Постановлением о передаче арестованного имущества на торги Управление Федеральной службы судебных приставов по КБР от 09.09.2019 г. было передано на реализацию заложенное имущество : здание кафе-магазина «Нартсано», общей площадью 261 кв.м., инв. №1028, Лит. А, кадастровый №07:02:0000000:5224; земельный участок, на котором расположено здание, категория земель: земли для предпринимательской деятельности, общая площадь 631,0 кв.м., кадастровый №07:02:0800005:83.

Извещение о проведении аукциона размещено на сайте www.torgi.gov.ru от 09 июля 2020 года.

Место проведения аукциона: универсальная торговая платформа ЗАО «Сбербанк-АСТ» в торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» в сети «Интернет» по адресу: <http://utp.sberbank-ast.ru> (далее также – торговая площадка).

Согласно Извещению дата начала приёма заявок: 13 июля 2020 года, дата окончания приёма заявок: 28 июля 2020 года, дата и время проведения аукциона: 31 июля 2020 года в 10 часов 40 минут.

Начальная цена предмета аукциона – 2 135 461 рублей 00 копеек. Сумма задатка, которого необходимо внести для участия в аукционе, составляет – 106 000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона – 21 354 рублей 61 копеек.

Победителем аукциона признано физическое лицо, как лицо предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество, а именно 2 156 815 рублей 61 копеек.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентируется статьей 18.1 Закон о защите конкуренции.

В соответствии с правилами данной статьи 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.

Согласно части 1 и 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительному документу - судебному акту, исполнительному листу, исполнительной надписи нотариуса. Заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», данным Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

В соответствии с абзаце 3 части 2 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и данным Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Как следует из извещения, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru на аукцион выставлено следующее заложенное имущество: здание кафе-магазина «Нартсано», общей площадью 261 кв.м., инвентарный номер 1028, Лит. А, кадастровый номер 07:02:0000000:5224; земельный участок, на котором расположено здание, категория земель: земли для предпринимательской деятельности, общая площадь 631,0 кв.м., кадастровый номер 07:02:0800005:83.

Согласно доводам заявителя Организатором торгов неверно указано в извещении о проведении торгов площадь земельного участка с кадастровым номером 07:02:0800005:83, на котором стоит здание с кадастровым номером 07:02:0000000:5224. Также неверно указана категория земель, к которой относится земельный участок.

В соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса 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.

В ходе изучения извещения и материалов, приложенных к жалобе, Комиссией Управления установлено, в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 07:02:0800005:83 имеет площадь равной 613 +/- 17 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения предпринимательской деятельности.

Указание неверной площади земельного участка и категории земель, к которой относится земельный участок, представителем Организатора торгов не отрицалось.

Ввиду вышеизложенного Комиссия Управления приходит к выводу о том, что Организатором торгов в извещении, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru, в разделе «Сведения о лотах» торговой площадки, также на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов (<http://fssp.gov.ru/torgi>) указаны характеристики земельного участка не соответствующие действительности.

В соответствии с частью 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 2 Постановления Правительства РФ от 30.01.2013 №66 «О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В силу пункта 3 того же Постановления 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.

Таким образом, доведение информации о предстоящих публичных торгах до неограниченного круга заинтересованных лиц осуществляется как в форме публикации в официальном периодическом издании, так и в форме последующего размещения этой информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.forgi.gov.ru, при этом обе формы доведения информации являются самостоятельными и не подменяют друг друга.

Организатор торгов 09 июля 2020 года разместил на официальном сайте www.forgi.gov.ru извещение №090720/0025635/06 о проведении торгов по продаже указанного арестованного имущества, однако данное извещение не содержит информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатор торгов опубликовал извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Официальным информационным органом органа исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики является государственное казенное учреждение «КБР-Медиа».

Выбор периодического печатного издания для размещения информации об имуществе, реализуемом на торгах, должен определяться характером имущества, кругом объективно заинтересованных в нем лиц, тиражом и способом распространения периодического издания.

Как установлено Комиссией, извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Официальная Кабардино-Балкария» от 11 июля 2020 года №27(671).

Газета «Официальная Кабардино-Балкария» учреждено как приложение к газете «Кабардино-Балкарская правда» и не зарегистрирована в качестве самостоятельного средства массовой информации; по состоянию на 11 июля 2020 года и на момент вынесения настоящего решения, в розницу не реализуется и, имея тираж всего 134 экземпляра, она не могло быть приложена ко всем

экземплярам газеты «Кабардино-Балкарская правда» от 11.07.2020 №82 (25161), которая была издана тиражом 1855 экземпляров, в связи с чем, помещенная в приложении «Официальная Кабардино-Балкария» информация не могла быть доступна для неопределенного круга лиц.

Извещение в газете «Кабардино-Балкарская правда», которая является зарегистрированной в качестве средства массовой информации периодическим изданием официального информационного органа органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, не опубликовано.

Более того, Комиссия принимает во внимание следующие обстоятельства.

Согласно статье 1 Конституции Кабардино-Балкарской Республики Кабардино-Балкарская Республика есть демократическое правовое государство в составе Российской Федерации.

Как декларирует статья 3 Конституции Кабардино-Балкарской Республики Кабардино-Балкарская Республика основана на единстве равноправных народов Кабардино-Балкарии и неделима.

Каждый имеет право на пользование родным языком, на свободный выбор языка общения, воспитания, обучения и творчества (статья 30 Конституции Кабардино-Балкарской Республики).

Государственными языками Кабардино-Балкарской Республики на всей ее территории являются кабардинский, балкарский и русский (статья 76 Конституции Кабардино-Балкарской Республики).

Следовательно, в субъекте Российской Федерации установлен свой государственный язык, ввиду этого публикация информации в официальном информационном органе должна быть осуществлена на этом языке и на государственном языке Российской Федерации - русском языке (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 №50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», принят в целях единообразия применения судами законодательства при рассмотрении отдельных вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства).

Представитель Организатора торгов и представитель победителя торгов возражали против доводов Заявителя о неразмещении извещения в надлежащем периодическом издании и на государственных языках Кабардино-Балкарской Республики.

По мнению Организатора торгов, который ссылался на Постановление Конституционного суда КБР от 18.08.2005 «По делу о проверке конституционности пункта «Б» части третьей и части четвертой статьи 13 Закона Кабардино-Балкарской Республики от 27 февраля 2005 года N 13-РЗ «О статусе и границах муниципальных образований в Кабардино-Балкарской Республике» в связи с обращением Совета местного самоуправления муниципального образования сельское поселение Эльбрус», публикация нормативного правового акта на любом из установленных в Кабардино-Балкарской Республике государственном языке является официальным опубликованием.

Предназначение извещения о проведении аукциона заключается в привлечении к участию в аукционе в целях установления более высокой цены имущества как можно большего количества участников, размещение извещения на государственных языках Кабардино-Балкарской Республики способствует этому.

Как отмечает Комиссия, отсутствие надлежащего информирования населения о предстоящих торгах лишает потенциальных покупателей права получить через средства массовой информации достоверные сведения о проводимом аукционе по продаже упомянутого недвижимого имущества и реализовать свои возможности на участие в торгах.

Таким образом, учитывая характер реализуемого имущества, круг объективно заинтересованных в нем лиц, тираж и способ распространения периодического издания, размещение извещения о проведении аукциона в газете «Официальная Кабардино-Балкария» не может считаться надлежащим.

Доводы заявителя о неразмещении извещения в надлежащем периодическом издании и на государственных языках Кабардино-Балкарской Республики Комиссия признает обоснованным.

В соответствии с частью 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Как следует из материалов дела Постановление о передаче арестованного имущества на торги вынесено судебным приставом-исполнителем Межрайонного отдела по ИОИП УФССП России по КБР по делу №35483/19/07020-ИП вынесено 09.09.2020 г. (далее – Постановление судебного пристава-исполнителя).

15.06.2020 в адрес ТУ Росимущества в КБР поступило уведомление УФССП России по КБР №07901/20/37323 о готовности к реализации арестованного имущества на торгах.

Актом приема-передачи от 15.06.2020 года судебным приставом-исполнителем передано заложенное имущество заявителя Росимущества в КБР для реализации на торгах.

Следовательно, Организатор торгов должен был провести торги в срок не позднее 15.08.2020 г. Учитывая, что проведение торгов состоялось 31.07.2020 г., а договор купли-продажи заключен 05.08.2020 г., Организатором торгов соблюден двухмесячный срок, установленный статьей 90 Закона об исполнительном производстве.

Касательно довода Заявителя о занижении Организатором торгов начальной цены предмета аукциона, Комиссия Управления не находит подтверждения вины Организатора торгов. По акту приема-передачи имущество передано с указанием цены в размере 2 135 461 рублей 00 копеек (Постановлением судебного пристава-исполнителя)

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не

являющихся предметом обжалования нарушений принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Управления, установлено, что по результатам проведенного конкурса, а также на основании протокола о результатах аукциона от 31.07.2019г. заключен договор, который представлен в материалы дела.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия ТУ Росимущества в КБР при проведении аукциона по продаже заложенного имущества (Д№683): здание кафе-магазина «Нартсано», общей площадью 261 кв.м., инв. №1028, Лит. А, кадастровый номер 07:02:0000000:5224; земельный участок, на котором расположено здание, категория земель: земли для предпринимательской деятельности, общая площадь 631,0 кв.м., кадастровый номер 07:02:0800005:83, по извещению №090720/0025635/06, лот №1 обоснованной в части указания в извещении неполной и недостоверной информации о предмете аукциона, размещении извещения в надлежащем периодическом издании, размещении извещения на государственных языках Кабардино-Балкарской Республики.

2. Предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать, в связи с наличием заключенного договора купли-продажи.

3. Отменить приостановление аукциона, введенное уведомлением Управления от 17.08.2020 №06/3888.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии