УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а тел. 503-155

РЕШЕНИЕ

по делу № Т18/96-102

Резолютивная часть решения оглашена 20.08.2018 года г. Тюмень

В полном объеме решение изготовлено 22.08.2018 года

- Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии:	М	заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля за соблюдением законодательства,
члены комиссии:	Д	начальник отдела контроля органов власти,
	М	специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № Т18/96-102 по жалобе С (далее – Заявитель, С, Банк) на действия Л (далее – Л, Организатор торгов) при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества (собственника и арендатора В, далее также – Залогодатель, Должник) в форме публичных торгов по лоту № 1 (извещение № 170718/13014161/01); заинтересованное лицо: М (далее также – М), в присутствии представителей Заявителя – Х (доверенность № *** от ***), присутствовавшего 13.08.2018 и 20.08.2018, П (доверенность № *** от ***), присутствовавшей 20.08.2018; в присутствии представителя Организатора торгов – Е (доверенность от ***), присутствовавшей 13.08.2018 и 20.08.2018; в присутствии представителя заинтересованного лица – Ф (доверенность № *** от ***), присутствовавшего 20.08.2018,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области (далее – Тюменское УФАС России, Управление) 02.08.2018 (вх. № 5879) поступила жалоба С на действия Л при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества и права аренды земельного участка в форме открытого аукциона по лоту № 1 (извещение № 170718/13014161/01).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, а также, ч. 17 указанной ст. 18.1 Закона о защите конкуренции закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России http://tyumen.fas.gov.ru.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации, согласно п. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела № Т18/96-102 13.08.2018 Комиссией было принято решение о продлении срока рассмотрения жалобы и назначении рассмотрения на 20.08.2018, также к участию привлечено заинтересованное лицо – М.

Из доводов жалобы следует, что при подготовке и размещении на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещения № 170718/13014161/01 о проведении повторных торгов, а также в Парламентской газете «Тюменские известия» от 18.07.2018 № 117 (6950) Организатором торгов допущены существенные нарушения, выразившиеся в неверном формировании лота для продажи, поскольку имущество и право аренды земельного участка, принадлежащие Залогодателю, выставлены одним (единым) лотом № 1 с общей начальной стоимостью всех заложенных нежилых помещений и права аренды земельного участка – 71 814 800 рублей.

Присутствующие на рассмотрении представители Заявителя на доводах жалобы настаивали, пояснив, что продажа 11 помещений и прав аренды земельного участка единым лотом привела к отсутствию заявок, невозможности исполнения судебного акта и получения денежных средств Банком, как залогодержателем и взыскателем. При этом порядок реализации имущества и прав был установлен вышеуказанным определением суда, и подразумевал осуществление торгов по каждому объекту имущественных и неимущественных прав отдельно, а возможные риски не продажи какого-либо объекта Банку были известны и понятны.

Представитель Организатора торгов, присутствующая на заседании, с доводами Заявителя не согласилась, пояснила, что поскольку договор аренды земельного участка от 19.04.2010 № 23-12/** был заключен с Должником как единый (без деления по каждому объекту недвижимости), то и реализация имущества В по аналогии производилась единым лотом. При этом представитель Организатора торгов полагает, что решение суда должно быть реализовано с соблюдением законодательства, а не буквальным толкованием судебного акта – размещением 12 отдельными лотами, которое повышает возможность частичной реализации, но может привести к не реализации права аренды земельного участка и недополучению Банком 40% от общей стоимости заложенного имущества.

Представитель Заинтересованного лица, присутствующий на заседании после объявленного перерыва, поддержал доводы Организатора торгов и также полагает, что отчуждение нежилых помещений (части нежилых помещений) отдельными лотами привело бы к невозможности продажи права аренды земельного участка, т.к. в соответствии с ч. 3 ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и п. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, пришла к следующим выводам.

Предметом рассматриваемого открытого аукциона, является выставленное на продажу арестованное имущество и право аренды земельного участка, обремененные залогом.

Из анализа действующего законодательства Российской Федерации следует, что порядок такой реализации регламентируется рядом нормативных правовых актов, в том числе статьями 448-449 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 (залоге недвижимости)).

Из материалов данного дела следует, что решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 21.03.2012 по делу № *** (оставленным без изменения определением суда апелляционной инстанции от 12.07.2012) обращено взыскание путем продажи с публичных торгов и направлением на удовлетворение в пользу С требований к Г по договору о переводе долга № 29-10/168 от 31.05.2010 на имущество, находящееся в залоге на основании договора ипотеки № 29-10/168-пер/и-1 от 31.05.2010, принадлежащее В. Заявителю, как взыскателю, был выдан исполнительный лист.

Исполнительный документ серии **№ *** предъявлен для принудительного исполнения в Межрайонный отдел по особым исполнительным

производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Тюменской области. Постановлением судебного пристава-исполнителя от 22.09.2014 возбуждено исполнительное производство.

Впоследствии, Хамовническим районным судом г. Москвы по заявлению Банка 15.09.2017 вынесено определение об изменении способа и порядка исполнения решения суда по делу № ***, в том числе с установлением продажной стоимости по каждому объекту реализации, а именно – нежилых помещений, расположенных в нежилом строении по адресу: г. Тюмень, ул. Некрасова, д. 10:

- 117, 3 кв.м, к/н 72:23:0216005:62**;

- 139, 4 кв.м, к/н 72:23:0216005:50**;

- 61, 2 кв.м, к/н 72:23:0216005:51**;

- 22, 0 кв.м, к/н 72:23:0216005:51**;

- 166, 4 кв.м, к/н 72:23:0216005:51**;

- 106, 0 кв.м., к/н 72:23:0216005:51**;

- 65, 5 кв.м, к/н 72:23:0216005:51**;

- 365, 2 кв.м, к/н 72:23:0216005:51**;

- 345, 1 кв.м, к/н 72:23:0216005:51**;

- 22, 8 кв. м, к/н 72:23:0216005:51**;

- 35, 5 кв. м, к/н 72:23:0216005:51**;

а также права аренды земельного участка общей площадью 4739, 0 кв.м, к/н 72:23:0216005:2**.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 22.03.2018 арестованное имущество передано М на реализацию на открытых торгах в форме аукциона в количестве 12 лотов.

Согласно ч. 3 ст. 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя – также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Также Законом об исполнительном производстве установлены требования к

срокам и порядку проведения торгов, определены основания признания торгов несостоявшимися и их последствия (гл. 9 Закона).

Согласно положениям ст.ст. 87-89 Закона об исполнительном производстве реализация имущества должника осуществляется специализированными организациями.

Согласно п. 5.5 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утв. постановлением правительства РФ от 05.06.2008 № 432, 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.

Л является специализированной организацией по реализации (проведению торгов) имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, на территории Тюменской области и действующее от лица М на основании Государственного контракта № 0167100002317000052-00465**-**от 09.01.2018.

М поручением на реализацию имущества № *** от 07.06.2018 дано поручение Л осуществить продажу арестованного имущества В путем проведения торгов в соответствии с действующим законодательством. По акту приема-передачи 18.06.2018 Организатором торгов получены у судебного пристава-исполнителя документы согласно перечню.

Руководствуясь ч. 2 ст. 448 ГК РФ, Законом об исполнительном производстве и Поручением М от 07.06.2018, Организатором торгов были проведены первоначальные торги, которые согласно протоколу от 06.07.2018 № 01/8 (2006) в силу п. 1 ст. 58 Закон об ипотеке (залоге недвижимости) и ст. 91 Закона об исполнительном производстве признаны несостоявшимися в связи с отсутствием участников. Предметом публичных торгов являлся один лот, в который все объекты недвижимости и права аренды были объединены с указанием единой (общей) начальной продажной стоимости.

В соответствии с п. 3 ст. 58 Закон об ипотеке (залоге недвижимости) если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не состоялось, 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 настоящей статьи, снижается на 15 процентов. Публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 57 настоящего Федерального закона.

Поскольку первоначальные торги от 06.07.2018 признаны несостоявшимися, то 16.07.2018 судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о снижении переданного на реализацию имущества на 15%, в том числе по каждому объекту реализации отдельно.

18.07.2018 в Парламентской газете «Тюменские известия» № 117 (6950), а также на официальном сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 170718/13014161/01) Организатором торгов размещена информация о проведении повторных торгов, согласно которой имущество для реализации выставлено также единым лотом № 1 с указанием начальной продажной стоимости 71 814 800 рублей.

Согласно протоколу № 01/1 (2006) от 03.08.2018 повторные торги по лоту № 1 признаны несостоявшимися в связи с отсутствием участников.

Проанализировав документы и учитывая обстоятельства настоящего дела, Комиссией Тюменского УФАС России установлено следующее.

Правила статей 447 и 448 ГК РФ предусматривают общие положения о торгах, организации и порядке их проведения.

В силу п. 1 ст. 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 N 1-ФКЗ (ред. от 29.07.2018) «О судебной системе Российской Федерации» вступившие в законную силу постановления федеральных судов, мировых судей и судов субъектов Российской Федерации, а также их законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и другие обращения являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

При этом осуществляя функцию по реализации арестованного имущества, специализированная организация ограничена требованиями ст. 6 Закона об исполнительном производстве, предусматривающей обязательность требований судебного пристава-исполнителя.

В силу п. 3 ст. 78 Закона об исполнительном производстве заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Согласно ч. 1 ст. 350 ГК РФ и ч. 1 ст. 56 Закона об ипотеке (залоге недвижимости) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов, если законом не установлен иной порядок.

Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - судом (п. 4 ч. 2 ст. 54 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).

Статьей 92 Закона об исполнительном производстве предусмотрено, что в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги (часть 1 указанной статьи).

Вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными в пунктах 1-3 статьи 91 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах не снижается, если их проведение вызвано причиной, указанной в пункте 4 статьи 91 настоящего Федерального закона (часть 2 ст. 93 указанного Закона).

Решением Хамовнического районного суд г. Москвы от 21.03.2012 начальная максимальная цена продаваемого имущества установлена отдельно на все объекты недвижимости (в сумме *** рублей) и отдельно на право аренды земельного участка (в сумме *** рублей).

Изменяя способ и порядок исполнения решения по делу № ***, суд разрешил вопросы реализации заложенного имущества. В определении от 15.09.2017 судом указано следующее: «При таких обстоятельствах, передача на торги заложенного имущества в порядке определенном судебным решением невозможна без соответствующего изменения порядка исполнения решения в части установления начальной продажной цены каждого из объектов недвижимости, на которые сохранилось право банка на обращение взыскания».

В указанном определении судом установлена начальная продажная цена для каждого объекта недвижимости, а также для права аренды земельного участка.

Исходя из чего следует, что судебным приставом-исполнителем арестованное имущество постановлением от 22.03.2018 передавалось на реализацию 12 лотами.

При этом, в ходе рассмотрения дела Комиссии Тюменского УФАС России не предоставлялись сведения об обжаловании определения Хамовнического районного суда г. Москвы от 15.09.2017, а, равно как и действий судебного пристава-исполнителя.

Согласно пояснениям участвовавших в рассмотрении дела лиц, обращения за разъяснениями судебного акта (определения от 15.09.2017) также не осуществлялись.

Таким образом, Организатор торгов не имел правовых оснований для объединения 12 лотов, являющихся самостоятельными объектами недвижимости и правом аренды земельного участка в один лот, приняв данное решение по собственному усмотрению.

Пояснения представителя М, являющегося уполномоченной организацией, о невозможности продажи имущества отдельными лотами также не обоснованы. При этом оставлены без внимания обязательность исполнения требований определения суда от 15.09.2017 и постановления судебного пристава-исполнителя от 22.03.2018, а также положения абз. 2 п. 1, п. 3 ст. 35 ЗК РФ и тот факт, что должник не является собственником всего нежилого строения.

Между тем, объединение реализуемого имущества в единый лот не создает дополнительных условий для привлечения участников в целях продажи заложенного имущества, а напротив, перекладывает риск нереализации одного из объектов на другие.

Согласно ч. 3 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Действия Л при осуществлении публичных торгов по реализации заложенного имущества вступают в противоречие с действующим законодательством Российской Федерации. Доводы заявителя находят свое подтверждение.

Учитывая исследованные обстоятельства, руководствуясь положениями статей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу о нарушении Организатором торгов порядка продажи имущества должника, установленных положениями ст. 56 Закона об ипотеке (залоге недвижимости) и ст. 110 Закон о банкротстве, выразившееся в объединении по существу разных лотов в извещении № 170718/13014161/01 в один лот № 1 с указанием (установлением) общей начальной продажной стоимости.

Указанные действия должностных лиц Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ч. 10 ст. 7.32.3 КоАП РФ.

По совокупности изложенного Комиссия Тюменского УФАС России также приходит к выводам о признании жалобы Заявителя на действия Л при проведении публичных торгов (извещение № 170718/13014161/01) по лоту N 1 обоснованной и необходимости выдачи предписания об отмене торгов по лоту N 1.

С учетом изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С на действия Л при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества и права аренды земельного участка в форме открытого аукциона по лоту № 1 (извещение № 170718/13014161/01), обоснованной.

2. Признать в действиях Л нарушение ст. 56 Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Выдать обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Тюменского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии:

М

Члены Комиссии:

Д

М

В соответствии с ч. 23 статьей 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.