

Организатору торгов –
МТУ Росимущества
в Псковской и Новгородской
областях

ул. Федоровский ручей, д. 6,
Великий Новгород, 173004

Оператору электронной площадки –
ООО «РТС-тендер»

ул. Долгоруковская, д. 38, кор. 1,
г. Москва, 127006
e-mail: ko@rts-tender.ru

Заявителю –

Исходящие № 1999/03 от 10.04.2020

РЕШЕНИЕ № 053/01/18.1-207/2020

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

07 апреля 2020 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, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

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

Петров Д.А. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления,

Михайлов С.О. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

организатор торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173004, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6; далее – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях) – надлежащим образом уведомлен о месте и времени рассмотрения жалобы, на заседание Комиссии не явился, заявил ходатайство о рассмотрении настоящей жалобы в отсутствие его представителей (вх. № 2714 от 06.04.2020 Новгородского УФАС России);

заявитель – «.....» и ее представитель по доверенности «.....» надлежащим образом уведомлен о месте и времени рассмотрения жалобы, на заседание Комиссии не явился, своих представителей не направил,

рассмотрев жалобу «.....» на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества – квартира, площадь 44,10 кв. м., КН 53:23:7102503:128, по адресу: «.....»; задолженность по капитальному ремонту) (лот № 1), извещение № 040320/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 04.03.2020,

УСТАНОВИЛА:

24.03.2020 в Новгородское УФАС России поступила жалоба «.....» на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества – квартира, площадь 44,10 кв. м., КН 53:23:7102503:128, по адресу: «.....»; задолженность по капитальному ремонту) (лот № 1), извещение № 040320/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 04.03.2020 (вх. № 2037 Новгородского УФАС России; далее - Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

Новгородским районным судом Новгородской области рассматривалось дело № 2-2656/2018 по иску АО «Рост Банк» к «....» о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество.

28.08.2018 решением Новгородского районного суда по делу № 2-2656/2018 исковые требования АО «Рост Банк» были удовлетворены частично, в том числе путем обращения взыскания на имущество ответчика в виде квартиры с кадастровым номером 53:23:7102503:128 расположенной по адресу: «.....».

В рамках исполнительного производства № 8593119/53026-ИП судебными приставами вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги.

04.03.2020 МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях выставило на торги в форме открытого аукциона в электронной форме арестованное имущество по исполнительному производству от 27.09.2019 № 8593119/53026-ИП.

По утверждению «....» вышеуказанное постановление о передаче арестованного имущества на торги она не получала.

10.03.2020 «.....». было подано заявление в Новгородский районный суд, в Управление Федеральной службы судебных приставов по Новгородской области (далее – УФССП по Новгородской области) и МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях на предоставление отсрочки исполнения решения суда и на приостановление проведения вышеуказанных

торгов.

Однако данное заявление Новгородским районным судом не рассмотрено, в связи с введением на территории Новгородской области карантина, на фоне распространения коронавирусной инфекции (COVID-19).

Таким образом, проведение МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях вышеуказанных торгов в рамках исполнительного производства нарушает права «.....» на получение отсрочки исполнения решения суда от 28.08.2018 по делу № 2-2656/2018 в части реализации спорного имущества.

На основании вышеизложенного, «.....» просит выдать предписание об аннулировании рассматриваемых торгов.

Из представленных МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях письменных возражений по Жалобе (вх. № 2638 от 02.04.2020 Новгородского УФАС России) следует, что организатор торгов считает Жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению в связи со следующим.

На основании пункта 2 Постановления о передаче арестованного имущества на торги от 24.12.2019 по исполнительному производству от 27.09.2019 № 85793/19/53026-ИП МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было обязано принять на реализацию путем проведения открытых торгов в форме аукциона арестованное имущество (документы, характеризующие арестованное имущество) по акту приема-передачи в сроки, установленные частью 7 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 года № 229 «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве).

На основании вышеизложенного, 25.02.2020 года МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях приняло от отдела судебных приставов Великого Новгорода № 2 УФССП России по Новгородской области имущество по акту передачи арестованного имущества на торги.

В соответствии частью статьи 45 Закон об исполнительном производстве приостановление и прекращение исполнительного производства производятся судебным приставом-исполнителем при возникновении оснований, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Стороны исполнительного производства вправе обратиться к судебному приставу-исполнителю с заявлением о приостановлении или прекращении исполнительного производства. Заявление о приостановлении или прекращении исполнительного производства передается судебному приставу-исполнителю не позднее дня, следующего за днем его поступления в подразделение судебных приставов. Судебный пристав-исполнитель в трехдневный срок со дня поступления к нему указанного заявления либо документа, подтверждающего возникновение основания для приостановления или прекращения исполнительного производства, или совершения судебным приставом-исполнителем исполнительного действия,

которое в соответствии с настоящим Федеральным законом является основанием для приостановления исполнительного производства, выносит постановление о приостановлении или прекращении исполнительного производства либо об отказе в удовлетворении заявления. Постановление утверждается старшим судебным приставом или его заместителем.

На основании пункта 4.2 Соглашения 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 от 30.04.2015 №0001/13/01-12/65 (далее - Соглашение) если исполнительное производство, в рамках которого арестованное имущество передано на реализацию, приостановлено, исполнительные действия или применение мер принудительного исполнения отложены либо предоставлена отсрочка или рассрочка, судебный пристав-исполнитель незамедлительно направляет в территориальный орган ФССП России и в Росимущество (специализированные организации) копию соответствующего постановления или определения. Росимущество (специализированные организации) немедленно после получения от территориального органа ФССП России или судебного пристава исполнителя соответствующего постановления или определения приостанавливает процедуру реализации арестованного имущества.

Однако в адрес МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях не поступали соответствующие документы от ОСП Великого Новгорода № 2 УФССП России по Новгородской области, а именно: постановление судебного пристава-исполнителя о приостановлении исполнительного производства или определения суда о приставлении исполнительного производства.

Таким образом, МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях 04.03.2020 года выставило арестованное имущество по исполнительному производству от 27.09.2019 № 85793/19/53026-ИП на торги в форме открытого аукциона в электронной форме. Торги назначены на 24 марта 2020 года.

10.03.2020 в адрес МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях поступило заявление с требованием о приостановлении процедуры публичных торгов от «.....» в лице представителя по доверенности «.....».

17.03.2020 (исх. № 53-ТП/1597) МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях рассмотрело заявление «.....» в лице представителя по доверенности «.....» и был направлен ответ.

24.03.2020 года рассматриваемые торги признаны несостоявшимися в соответствии с частью 1 статьи 91 Закон об исполнительном производстве.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Закон 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 пункту 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В соответствии с пунктом 2 статьи 56 Закона об ипотеке порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 449.1 ГК 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.

Необходимо учитывать, что торги, проводимые в целях исполнения исполнительных документов в порядке исполнительного производства по реализации арестованного заложенного имущества (в том числе и рассматриваемые торги по продаже имущества, принадлежащего «.....»), в силу пункта 1 статьи 449.1 ГК являются публичными, в связи с чем к ним также должны применяться правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

В соответствии с пунктом 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 требованиями пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке сообщение о проведении рассматриваемых торгов (далее – Сообщение) их организатором – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было размещено в периодическом печатном издании - газете «Новгородские ведомости» (выпуск № 9 (4931) от 04.03.2020), а также 04.03.2020 соответствующая информация в виде извещения была размещена на официальном сайте.

Согласно материалам Жалобы, взыскание на настоящее имущество путем проведения публичных торгов по его продаже наложено решением Новгородского районного суда от 28.08.2018 по делу № 2-2656/2018 в счет погашения задолженности перед банком.

Решением Новгородского районного суда от 28.08.2018 по делу № 2-2656/2018 также установлена начальная продажная стоимость объекта подлежащего реализации имущества.

На основании вступившего в законную силу решения суда от 28.08.2018 по делу № 2-2656/2018 Новгородским районным судом Новгородской области выдан соответствующий исполнительный лист, на основании которого 27.09.2019 ОСП Великого Новгорода № 2 УФССП России по Новгородской области было возбуждено исполнительное производство № № 8593119/53026-ИП.

В соответствии с пунктом 2 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Согласно пункту 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве передача имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

Согласно пункту 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при

передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются копия акта о наложении ареста на имущество должника, правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости.

20.11.2019 ОСП Великого Новгорода № 2 УФССП России по Новгородской области был произведен арест рассматриваемого имущества «.....» (акт от 20.11.2019 о наложении ареста (описи) на недвижимое имущество) и постановлением от 25.02.2020 указанное имущество было передано в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях для реализации на торгах (акт от 25.02.2020 передачи арестованного имущества на торги).

На основании вышеизложенного, МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в силу пункта 1 статьи 57 Закона об ипотеке является органом, на который в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации, а также вышеуказанным Соглашением, возложено исполнение судебных решений в части организации и проведения публичных торгов по продаже арестованного данными судебными решениями имущества.

Следовательно, в материалах Жалобы имеются достаточные доказательства, подтверждающие полномочия МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях на проведение настоящих торгов по реализации имущества, принадлежащего «.....»

При этом тот факт, что «.....». является собственником предмета настоящих торгов - заложенного имущества (квартиры), арестованного вступившим в законную силу решением суда, не препятствует реализации на торгах данного имущества, поскольку его реализация прямо предусмотрена судебным решением и исполнительным листом, выданным во его исполнение.

УФССП России по Новгородской области исполнительное производство не приостанавливало, в связи с чем у МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях отсутствовали законные основания для отмены рассматриваемых торгов.

На основании вышеизложенного, доводы Жалобы в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу «.....» и ее представителя по доверенности «.....» на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173004, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6) при проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества – квартира, площадь 44,10 кв. м., КН 53:23:7102503:128, «.....»; задолженность по капитальному ремонту) (лот № 1), извещение № 040320/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 04.03.2020, необоснованной.

Председатель Комиссии
Куриков

И.А.

Члены Комиссии
Петров

Д.А.

Михайлов

С.О.

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