

РЕШЕНИЕ № 026/01/18.1-397/2019

17 мая 2019 года
Ставрополь

город

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – Сапунов Д.Н. - заместитель руководителя Ставропольского УФАС России;

Члены Комиссии:

Гритчин И.Н. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Радченко П.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Рассмотрев жалобу физического лица на действия организатора торгов – Территориальное управление Росимущества в Ставропольском крае (извещение № 260419/0004559/02),

руководствуясь пунктами 16, 20, 23 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России,

В присутствии: представитель организатора торгов - Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае ; заявитель, уведомленный надлежащим образом не явился на рассмотрение дела; - участник аукциона.

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступила жалоба физического лица на действия организатора торгов – Территориальное управление Росимущества в Ставропольском крае (извещение №

260419/0004559/02 Лот № 15).

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно, по мнению заявителя, действия организатора торгов нарушают положения о порядке продажи имущества.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив имеющиеся материалы дела, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

26.04.2019 г. Территориальным управлением Росимущества в Ставропольском крае на основании положений Федерального закона от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» было опубликовано извещение № 260419/0004559/02. В соответствии с аукционной документацией, предметом аукциона является имущество: Лот № 15, продажа имущества должника Кива Н.В., жилое помещение, квартира, площадью 42,4 кв.м., место нахождения имущества: г.Ставрополь, ул.Пирогова, 102, кв. 304, этаж №, кадастровый номер <...> :12:012102:5762.

Согласно Протокола № 198 от 15.05.2019 г об окончании приема и регистрации заявок на участие в торгах, проводимых 20 мая 2019 г. по Лоту № 15, были признаны участниками аукциона

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив довод заявителя о нарушении норм действующего законодательства в части порядка приема заявок и внесения задатка, установила следующее.

Согласно [части 1 статьи 56](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 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](#).

Согласно п 6.1 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество" (утв. Росимуществом 11.04.2014), в отношении заложенного недвижимого имущества - не менее чем за 25 (двадцать пять) дней до даты

проведения торгов и не менее чем за 15 дней до окончания приема заявок для участия в торгах, должно быть осуществлено размещение информационного извещения об имуществе, реализуемом на торгах, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru.](http://www.torgi.gov.ru), собственном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также - публикация в печатных СМИ, распространяемых на территории субъекта Российской Федерации, в котором находится реализуемое имущество и будут проводиться торги. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Данные Методические рекомендации разработаны в соответствии с Гражданским законодательством РФ, Федеральным законом от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» и Федеральным законом от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке».

В извещении 260419/0004559/02 о проведении торгов указана дата начала приема заявок на участие в торгах – 29 апреля 2019 г., дата окончания приема заявок на участие в торгах - 14 мая 2019 г. Данное извещение о проведении торгов, назначенных на 20.05.2019 г. опубликовано за 18 дней до окончания приема заявок, при этом возможность для подачи заявок составила 7 рабочих дней.

Кроме этого, в извещении указано время приема заявок: с 09:00 до 16:00 (перерыв с 13:00 до 14:00) по местному времени, что составляет 6 часов в день. Что соответствует требованиям п. 7.1 вышеуказанных Методических рекомендаций.

[Абзацем 2 части 1 статьи 56](#) Закона об ипотеке установлено, что 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.

Подробное регулирование порядка проведения публичных торгов указано в [ст. ст. 89 - 93](#) Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", а так же в [ст. ст. 447 - 449.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако, вышеперечисленные нормы законодательства не содержат сведений об общей продолжительности приема заявок.

Таким образом, поскольку срок приема заявок при проведении торгов в соответствии с [Законом](#) об ипотеке законодательно не установлен, Комиссия приходит к выводу о том, что организатор торгов вправе установить данный срок в извещении о проведении торгов самостоятельно, что и было сделано ответчиком.

Комиссия изучив довод заявителя о необходимости подачи заявки лично, установила следующее.

Согласно раздела III извещения №260419/0004559/02, к участию в аукционе допускаются юридические и физические лица, предоставившие лично по адресу: г.Ставрополь, ул.Артема, 20, 2-й этаж, каб. 210 в оговоренном информационном сообщении сроки оформленные надлежащим образом документы по списку.

Из содержания жалобы следует, что участник не имел возможности подать заявку лично, что в свою очередь ограничило его право на подачу заявки, тем самым привело к ограничению конкуренции.

Реализация недвижимого имущества должника в силу [части 3 статьи 87, части 1 статьи 89](#) Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон N 229-ФЗ) осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Согласно [части 2 статьи 90](#) Закона N 229-ФЗ порядок проведения торгов устанавливается Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Федеральным [законом](#), иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Ни Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", ни Гражданский Кодекс РФ не содержат конкретизирующих требований о подаче заявки о намерении участвовать в аукционе лично юридическим либо физическим лицом.

Кроме этого, в Методических рекомендациях по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество" (утв. Росимуществом 11.04.2014) так же не содержатся требования о

подаче заявки о намерении участвовать в аукционе лично юридическим либо физическим лицом.

Учитывая вышеизложенное, указанными действиями Территориальное управление Росимущества в Ставропольском крае ограничило возможность участия в аукционе лиц, которые территориально удалены от места подачи заявлений или не имеют возможности обеспечить личное участие в подаче заявления по иным причинам. При этом Территориальное управление Росимущества в Ставропольском крае не было ограничено в выборе способа подачи заявления в иной форме, чем личное присутствие, то есть у организатора торгов имелась возможность определить иной приемлемый вариант подачи документов, в том числе в целях обеспечения такой возможности для лиц, территориально удаленных от региона деятельности организатора торгов или в силу иных причин, не имеющих возможности подать заявление лично, который бы предоставил возможность реализовать право обращения таких лиц с заявлениями о намерении участвовать в аукционе.

Действующим законодательством Российской Федерации по реализации недвижимого имущества должника не предусмотрен запрет на подачу заявлений о намерении участвовать в аукционе иным путем, кроме личного обращения.

Организатор торгов - Территориальное управление Росимущества в Ставропольском крае должно было обеспечить наибольшее количество состава участников торгов с целью увеличения как уровня конкуренции между участниками торгов, так и итоговой цены продаваемого имущества, что в свою очередь обеспечивает соблюдение интересов всех потенциальных покупателей, а также взыскателя и должника.

Принимая во внимание изложенное, установленные требования подачи заявки лично, являются препятствием для подачи заявки на участие в аукционе для претендентов, не проживающих в городе Ставрополе, создают административный барьер участия в торгах и нарушают императивный запрет на совершение действий, ограничивающих конкуренцию.

Рассмотрев совокупность вышеуказанных обстоятельств, Комиссия приходит к выводу, что организатором торгов - Территориальным управлением Росимущества в Ставропольском крае были установлены необоснованные требования к порядку подачи заявок на участие в аукционе по извещению № 260419/0004559/02 Лот № 15.

На основании изложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России установила нарушение антимонопольного законодательства в действиях Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае при проведении торгов по продаже имущества должника Кива Н.В., жилое помещение, квартира, площадью 42,4 кв.м., место нахождения имущества: г.Ставрополь, ул.Пирогова, 102, кв. , этаж №, кадастровый номер <...> :12:012102:5762.

Руководствуясь частями 18, 20, 23 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России,

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобуна действия организатора торгов – Территориальное управление Росимущества в Ставропольском крае (извещение № 260419/0004559/02 Лот № 15) – обоснованной.

Территориальному управлению Росимущества в Ставропольском крае выдать обязательное для исполнения предписание, в связи с чем:

- торги по извещению № 260419/0004559/02. Лот № 15, продажа имущества должника Кива Н.В., жилое помещение, квартира, площадью 42,4 кв.м., место нахождения имущества: г.Ставрополь, ул.Пирогова, 102, кв. , этаж №, кадастровый номер <...> :12:012102:5762. - аннулировать.

- при необходимости провести торги повторно, устранив нарушения, указанные в настоящем решении.

Председатель Комиссии:
Сапунов

Д.Н.

Члены комиссии:
Гритчин

И.Н.

В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.