

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия
в составе: ***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу *** на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия (далее - МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия) при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества в форме аукциона открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений по цене имущества – лот **№4 (повторные торги)**: переданная по постановлению судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Костомукша УФССП России по Республике Карелия от 28.12.2018 г. № 10006/18/172515 по исполнительном производству от 16.10.2018 г. № 25326/18/10006-ИП, принадлежащая на праве общей долевой собственности должнику *** (доля в праве 1/2) и Вилкай Светлане Леонидовне (доля в праве 1/2) квартира, 83,20 кв.м., назначение: жилое помещение, КФ 10:04:0010225:527, адрес: Респ. Карелия, г. Костомукша, ул. Ленина, д. 11, кв. 69, вид права: общая долевая собственность, ограничения права: № 10-10-04/018/2011-02 (Ипотека в силу закона), задолженность по взносам за кап. ремонт на 01.12.201 составляет 11997,44 руб. и пени в размере 1778,56 руб. (сайт www.torgi.gov.ru извещение №210319/0000787/01 от 21.03.2019),

в отсутствие представителя Заявителя (уведомлен надлежащим образом, явку своего представителя не обеспечил), в присутствии Организатора торгов – *** (доверенность №05 от 09.01.2019),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№010/01/18.1-168/2019/1068 от 25.03.2019) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 01.04.2019 в 11 часов 00 минут.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации, в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России объявила перерыв в рассмотрении настоящей жалобы до 11 часов 10 минут 05.04.2019. Заявителю было предложено уточнить доводы жалобы, а также указать причины неподачи заявки на участие в торгах, МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия надлежало представить мотивированные пояснения по доводам жалобы.

Из доводов жалобы следует, что Организатором торгов нарушены правила и порядок проведения торгов, а именно сроки публикации сообщений о предстоящих торгах и сроках приема заявок, а именно, - положения части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и части 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке).

В дополнение к своей жалобе Богданов Д.И. обратил внимание, что несмотря на направление Организатору торгов уведомления о приостановлении торгов, последний проводил торги, по состоянию на 28.03.2019 торги имеют статус не «Приостановленные», а «Несостоявшиеся» ввиду отсутствия заявок.

Кроме того, Богданов Д.И. указал, что имел намерение участвовать в обжалуемых торгах (оплатить задаток и подать заявку лично), однако фактический срок на подачу заявок (окончание приема заявок 26.03.2019 в 17:00) был настолько мал, что не позволил ему приехать из другого региона в г.Петрозаводск; при этом, подача заявки в электронном виде (то есть дистанционно) не предусмотрена.

Также Богданов Д.И. обратил внимание, что вне зависимости от присутствия или отсутствия намерений потенциальных участников торгов на участие в них, Организатор торгов **обязан соблюдать требования действующего законодательства** (в том числе о сроках публикации информации о торгах).

Несоблюдение Организатором указанных требований законодательства о сроках публикации извещения **ограничило право Заявителя на участие в торгах.**

Учитывая изложенное, Заявитель просит отменить результаты торгов и восстановить ограниченное Организатором торгов право Богданова Д.И. на участие в публичных торгах.

Письмами исх.№ЕС-2656 от 01.04.2019 (вх.№1626 от 01.04.2019) и исх.№АД-2765 от 03.04.2019 (вх.№1695 от 04.04.2019) от МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия поступили пояснения по доводам жалобы.

Организатор торгов указал, что период приема заявок и перечисления задатка при реализации арестованного имущества нормативно-правовыми актами не регламентирован. Соответственно, установление организатором торгов 5 дневного срока приема заявок не противоречит действующему законодательству.

Ссылаясь на круг лиц, которые вправе обратиться с жалобой в антимонопольный орган, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия полагает, что Богданов Д.И. не заявивший в установленный срок о своем участии в торгах, не является лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

18.01.2019 в адрес Организатора торгов поступило имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности должнику *** (доля в праве 1/2) и *** (доля в праве 1/2) квартира, 83,20 кв.м., назначение: жилое помещение, КН 10:04:0010225:527, адрес: Респ. Карелия, г. Костомукша, ул. Ленина, д. 11, кв. 69 (дата подписания акта приема-передачи).

Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение №240119/0000787/02 от 24.01.2019 (открытый аукцион), **лот №2** -Квартира, 83,20 кв.м., назначение: жилое помещение, КН: 10:04:0010225:527, адрес: Респ. Карелия, г. Костомукша, ул. Ленина, д. 11, кв. 69, вид права: общая долевая

собственность, ограничения права: № 10-10-04/018/2011-025 (Ипотека в силу закона), задолженность по взносам за кап. ремонт на 01.12.2018 г. - 11997,44 руб. и пени в размере 1778,56 руб. В квартире зарегистрировано 5 граждан, в т.ч. 2 – несовершеннолетних. Должники ***. (доля в праве 1/2) и *** (доля в праве 1/2).

Организатор торгов - МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия (185000 Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Анохина, Д.29А).

Форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по цене.

Начальная продажная цена имущества – 1 181 600 руб.

Прием заявок – с 24.01.2019 по 15.02.2019 (17.00).

Подведение итогов приема заявок 20.02.2019 в 14:00 часов. Начало торгов в 11:00 21.02.2019. Подведение итогов результатов торгов 21.02.2019 после проведения аукциона.

Указанные торги были признаны несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников.

Уведомление о снижении начальной цены имущества на вторичных торгах поступило в МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия 06.03.2019.

Извещение о проведении вторичных торгов было опубликовано 21.03.2019 общественно-политической газете Республики Карелия «КАРЕЛИЯ» №14 (2910); также 21.03.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение №210319/0000787/01 о проведении вторичных торгов.

Рассматриваемое заложенное имущество включено в **лот №4.**

Прием заявок: с 21.03.2019 по 26.03.2019.

Подведение итогов приема заявок: 28.03.2019 в 14:00;

Подведение результатов торгов: 29.03.2019.

В извещении, опубликованном в общественно-политической газете Республики Карелия «КАРЕЛИЯ» №14 (2910), указано, что **подать заявку**, ознакомиться с проектом договора купли-продажи и дополнительной информацией о предмете торгов и правилах и проведения **можно в МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия по адресу: г.Петрозаводск, ул. Анохина, Д.29А по рабочим дням с 9.30 до 12.30 и с 14.0 до 17.00.**

Торги по лоту №4 признаны несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.

Изучив доводы жалобы, пояснения Организатора торгов, представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», по правилам настояще

статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, статья 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» направлена на защиту прав законных интересов лиц, которые **желают принять участие в торгах**; либо подали заявку на участие в торгах, но столкнулись с какими-либо препятствиями.

Жалоба Богданова Д.И. соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»; основания для возврата жалобы, установленные частью 9 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют.

Из существа жалобы (обращения) следует, что Богданов Д.И. имел намерение принимать участия в оспариваемых торгах; при этом, ввиду установления короткого срока на подачу заявки, проживании его в ином регионе (г.Вологда), невозможность подачи заявки в электронной форме, реализовать свое право на участие в торгах не смог.

Предметом рассматриваемого открытого аукциона, является выставленное на продажу арестованное имущество, обремененное залогом.

Из анализа действующего законодательства РФ следует, что порядок реализации арестованного имущества, в том числе обремененного залогом, регламентируется рядом нормативных правовых актов.

Так, согласно части 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон 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 проведения торгов, определены основания признания торгов несостоявшимися и их последствия (глава 9 Закона об исполнительном производстве).

В соответствии со статьей 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены **в двухмесячный срок** со дня получения организатором торго имущества для реализации (часть 1).

Согласно части 1 статьи 92 Закона об исполнительном производстве, в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее 10 дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.

Вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах по постановлению 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 9 настоящего Федерального закона (часть 2 статьи 92 Закона об исполнительном производстве).

Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации (часть 2).

В силу части 3 указанной статьи извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

На основании пункта 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 этим законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных 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.

Порядок проведения публичных торгов заложенного имущества в ходе исполнительного производства определен статьей 57 Закона об ипотеке.

Согласно статье 3 названного закона 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.

То есть указанным Законом предусмотрено размещение извещения о предстоящих публичных торгах не позднее, чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их

проведения (при этом указаний об исчислении срока в рабочих днях закон не содержит).

При это следует отметить, что период приема заявок и перечисления задатка при реализации арестованного имущества нормативно-правовыми актами не регламентирован.

Подпунктом «а» пункта 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника.

В соответствии с частью 1 статьи 449.1 ГК РФ, 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.

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 (часть 4 статьи 448 ГК РФ).

Статьей 448 ГК РФ установлены общие нормы организации и порядка проведения торгов.

Согласно части 2 статьи 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**. 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.

Уведомление о снижении начальной цены имущества на вторичных торгах поступило от судебного-пристава в МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия 06.03.2019.

Дата публикации извещения по продаже арестованного имущества в форме открытого аукциона в общественно-политической газете Республики Карелия «КАРЕЛИЯ» №1 (2910), а также на сайте www.torgi.gov.ru извещение №210319/0000787/01 - **21.03.2019** прием заявок: с 21.03.2019 по 26.03.2019, подведение итогов приема заявок: 28.03.2019; подведение результатов торгов: 29.03.2019.

В извещении, опубликованном в общественно-политической газете Республики Карели «КАРЕЛИЯ» №14 (2910), указано, что **подать заявку**, ознакомиться с проектом договора купли-продажи и дополнительной информацией о предмете торгов и правилах и проведения **можно в МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карели по адресу: г.Петрозаводск, ул. Анохина, Д.29А по рабочим дням с 9.30 до 12.30 и с 14.0**

до 17.00.

Таким образом, установленный период с момента публикации извещения до даты времени проведения торгов составляет **менее 10 дней**, что не соответствует пункту статьи 57 Закона об ипотеке.

Частью 4 статьи 7.32.4 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение сроков размещения информации о проведении обязательных соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продаж государственного или муниципального имущества.

При этом, Комиссия Карельского УФАС России признает ссылку Богданова Д.И. на общую норму права, регулиющую порядок проведения торгов (пункт 2 статьи 448 ГК РФ) несостоятельной, так как из материалов дела видно, что торги проводились в целях реализации заложенного недвижимого имущества, в связи с чем в рассматриваемом случае следует руководствоваться статьей 57 Закона об ипотеке. К аналогичному выводу пришел Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа, - постановлением от 23.07.2012 по делу №А43-4184/2011.

В Постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 16.10.2015 по делу №А39-1615/2015 также указано: «Рассмотрев положения части 2 статьи 448 ГК РФ часть 3 статьи 57 Закона об ипотеке во взаимосвязи, суд пришел к выводу о том, что **нормы закона в части определения сроков публикации извещения о проведении торгов являются специальными по отношению к общим срокам публикации извещений закрепленным в Кодексе (прим. ГК РФ)**».

Приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, среди прочих, - нарушение сроков публикации и полноты информации о проведении публичных торгов, порядке их проведения.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 10 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства», ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах является нарушением, достаточным для признания их недействительными.

Смысл извещения о проведении торгов по реализации арестованного имущества состоит в том, чтобы проинформировать наибольшее количество потенциальных покупателей и обеспечить реализацию имущества по наиболее высокой цене.

Проанализировав нормы действующего законодательства, извещение о проведении обжалуемых торгов, Комиссия Карельского УФАС России установила, что публикация извещения о проведении торгов размещена с нарушением требований части 3 статьи 57 Закона об ипотеке. Таким образом, довод Заявителя нашел свое подтверждение в ходе рассмотрения жалобы.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу *** на действия организатора торгов – МТУ Росимущества Мурманской области и Республике Карелия при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества в форме аукциона открытого по состав участников и открытого по форме подачи предложений по цене имущества – лот № (повторные торги): переданная по постановлению судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Костомукша УФССП России по Республике Карелия от 28.12.2018 г. № 10006/18/172515 по исполнительному производству от 16.10.2018 г. № 25326/18/10006-ИГ принадлежащая на праве общей долевой собственности должнику *** (доля в праве 1/2) и *** (доля в праве 1/2) квартира, 83,20 кв.м., назначение: жилое помещение, КГ 10:04:0010225:527, адрес: Респ. Карелия, г. Костомукша, ул. Ленина, д. 11, кв. 69, вид права: общая долевая собственность, ограничения права: № 10-10-04/018/2011-02 (Ипотека в силу закона), задолженность по взносам за кап. ремонт на 01.12.201 составляет 11997,44 руб. и пени в размере 1778,56 руб. (www.torgi.gov.ru №210319/0000787/01 от 21.03.2019), **обоснованной**.

2. МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Карельского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного дела.

Заместитель Председателя
Комиссии
Члены Комиссии

—

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.