

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1601/2019

27 августа 2019 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Иванов С.А. – начальник отдела по борьбе с картелями, член Комиссии;

Рихельгоф Т.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 8083 от 16.08.2019 года) на действия организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее - ТУ ФАУГИ в НСО) при проведении торгов по реализации арестованной заложенной квартиры площадью 120,2 кв.м с кадастровым номером 54:35:032700:1755, расположенной по адресу: <...>, собственник - <...> (извещение № 060619/0867971/03 на сайте <http://torgi.gov.ru>),

в присутствии:

<...>,

представителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области – <...> (действует по доверенности),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. № 8083 от 16.08.2019 года) на действия организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее - ТУ ФАУГИ в НСО) при проведении торгов по реализации арестованной заложенной квартиры площадью 120,2 кв.м с кадастровым номером 54:35:032700:1755, расположенной по адресу: <...> собственник - <...> (извещение № 060619/0867971/03 на сайте <http://torgi.gov.ru>).

Заявитель сообщает следующее (вх. № 8083 от 16.08.2019 г.):

Согласно опубликованному извещению в газете «Ведомости Законодательного Собрания Новосибирской области» № 23 (1696) от 06.06.2019 года и на сайте <http://torgi.gov.ru/> о проведении первых торгов начальная стартовая цена квартиры составляла: 6 788 896 рублей 00 коп.

В публикации, размещенной на сайте <http://torgi.gov.ru/> ТУ ФАУГИ в НСО приложена выписка из ЕГРН, характеризующая объект, из которой следует, что квартира расположена на 15 и 16 этажах, но в качестве описания квартиры приложен план одного неопределенного этажа.

18.06.2019 года Заявитель обратился к ТУ ФАУГИ в НСО с просьбой дать достоверную информацию о продаваемом имуществе.

25.06.2019 года первые торги признаны несостоявшимися из-за отсутствия поданных заявок на участие в торгах.

28.06.2019 года ТУ ФАУГИ в НСО направило ответ в адрес заявителя, указав на то, что информация, размещенная на сайте <http://torgi.gov.ru/>, является исчерпывающей и достоверной.

Постановлением о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15% судебного пристава-исполнителя Отдела по ИОИП УФССП России по Новосибирской области <...> от 02.07.2019 года, уведомление № 379 от 14.05.2019 года, установлена начальная цена продажи на повторных торгах: 5 770 561 рублей 60 коп. (Публикация на сайте <http://torgi.gov.ru/>, извещение о проведении торгов № 060619/0867971/03).

В извещении о проведении торгов указано, что условием участия в торгах является предложение по цене, поданное в запечатанном конверте, одновременно с подачей заявки, либо не позднее 23.07.2019 года до 12 час. 00 мин.

Победителем торгов признана <...>. Цена проданной квартиры по итогам торгов составила: 6 282 000 руб.

Заявителем был оплачен задаток и подана заявка на участие в повторных торгах, однако никакой дополнительной информации об объекте представлено не было.

К моменту проведения повторных торгов заявителю так и не удалось выяснить полные характеристики продаваемого имущества, что повлияло на его ценовое предложение.

Только после 24.07.2019 года он смог получить у застройщика жилого дома, где расположена проданная на торгах квартира, поэтажные планы с ее описанием, из которых следует, что проданная квартира имеет совершенно иные характеристики, нежели те, которые были размещены в извещении № 060619/0867971/03, а именно иное местоположение на этаже, иную конфигурацию.

Согласно пункту 1 части 6 статьи 59 Федерального закона «Об ипотеке» опубликованное извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе, название, место нахождения, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Таким образом, в нарушение требований части 3 статьи 57, пункта 1 части 6 статьи 59 Федерального закона «Об ипотеке» в извещении не был достоверно указан характер продаваемого имущества.

Заявитель считает, что при проведении торгов были допущены нарушения правил их проведения, а именно, непредставлена достоверная информация об объекте продажи, а также в нарушение запрета, указанного в статье 449.1 ГК РФ победитель торгов является аффилированным лицом по отношению к должнику и мог повлиять на итог аукциона, вступив в сговор с должником и организатором торгов.

Согласно открытым данным, опубликованным на сайте «За честный бизнес» должник <...> является директором ООО Строительная компания «СЖСИ» (ИНН 5402583746), где единственным участником со 100% долей в уставном капитале является <...> (ИНН 971501509505) - победитель аукциона.

Как следует из информации, размещенной на сайте <http://torgi.gov.ru/>, вышеуказанная квартира продавалась на основании Решения Электростальского городского суда г. Москвы по гражданскому делу № 2-677/2018, рассмотренному по иску АО «КБ «Рублев» к <...>, <...>, ООО «Автопарк» о взыскании задолженности по кредитному договору, заключенному с АО «Веста парк» (ИНН 7704656909), и обращении взыскания на заложенное имущество. Участниками АО «Веста парк» (ИНН 7704656909) в свою очередь являются <...> -80 % и <...> 20 %, данная организация находится в процедуре банкротства - конкурсное производство.

Из чего следует, что зная всю информацию об объекте, данный победитель сформировал свое ценовое предложение таким образом, чтобы цена не была выше первоначальной стартовой цены, но и не ниже остальных участников торгов, не имевших доступа к полноценной информации о квартире, и соответственно, не позволившей им увеличить свои ценовые предложения с учетом такой информации, что позволило фактически сохранить контроль над имуществом.

В соответствии с частью 5 статьи 449.1 ГК РФ в публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

Пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах. Такими действиями являются: координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Заявитель считает, что организатором торгов и должником были специально представлены недостоверные сведения относительно продаваемой квартиры с целью недопущения конкуренции со стороны других участников, которым была не доступна вся достоверная информация о квартире и ее местоположении в доме и ее составе, что повлияло на ценовые предложения, не позволив получить максимально возможную за нее цену.

Как разъяснено в пункте 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 года № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих

обременения продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области предоставило следующие возражения на доводы жалобы (вх. № 8524 от 23.08.2019 г.):

В соответствии с уведомлением №05-10193 от 21.08.2019 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов (вх.№10157 от 22.08.2019 г.) на действия организатора торгов Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее - Территориальное управление) сообщает следующее.

13.05.2019 судебным приставом-исполнителем Отдела по ИОИП УФССП России по Новосибирской области <...> вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги в отношении должника <...>

15.05.2019 в Территориальное управление поступило уведомление о готовности к реализации арестованного имущества № 379 от 14.05.2019: жилого помещения (квартира) 120.2 кв.м, к/н 54:35:032700:1755, расположенного по адресу: <...> (вх. №5588 от 15.05.2019).

04.06.2019 Территориальным управлением приняты копии правоустанавливающих документов по акту приема-передачи.

Согласно ст. 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве» торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. 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.

06.06.2019 в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и во исполнение постановления судебного пристава Территориальное управление известило о предстоящих торгах не позднее, чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании газета «Ведомости Законодательного Собрания Новосибирской области» (№23 (1696) от 06.06.2019), являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а также в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, а именно: на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), который является официальным сайтом Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника. Торги назначены на 10 час. 00 мин. 25.06.2019.

С 06.06.2019 по 17.06.2019 включительно осуществлялись приём и регистрация заявок на участие в торгах.

25.06.2019 в 09 час. 35 мин. состоялось заседание комиссии по подведению итогов приёма и регистрации заявок на участие в публичных торгах в форме аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложения по цене. На основании п. 1 ч. 1 ст. 58 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ публичные торги признаны несостоявшимися.

02.07.2019 судебным приставом-исполнителем Отдела по ИОИП УФССП России по Новосибирской области <...> вынесено постановление о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15%.

11.07.2019 опубликовано извещение о проведении повторных торгов по реализации арестованного (заложенного) имущества в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, газете «Ведомости Законодательного Собрания Новосибирской области» № 28(1701) от 11.07.2019, а так же размещено на официальном сайте Территориального управления: <http://tu54.rosim.ru/>, и официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении повторных торгов по реализации имущества должника: <http://www.torgi.gov.ru/>. Повторные публичные торги назначены на 12 час. 00 мин. 24.07.2019. С 11.07.2019 по 22.07.2019 осуществлялись приём и регистрация заявок на участие в торгах. 24.07.2019 в 09 час. 49 мин. состоялось заседание комиссии по подведению итогов приёма и регистрации заявок на участие в повторных

публичных торгах в форме аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложения по цене Участниками торгов признаны:

- гражданин РФ <...> (заявка №1504 от 16.07.2019 в 11 час. 42 мин.);

- гражданин РФ <...> в лице <...>, действующего на основании доверенности № 77/144-н/77-2019-6- 1539 от 13.07.2019 (заявка №1505 от 17.07.2019 в 09 час. 42 мин.);

- гражданин РФ <...> в лице <...>, действующего на основании доверенности № 54/74-н/54-2019-3-409 от 26.04.2019 (заявка №1506 от 22.07.2019 в 09 час. 00 мин.);

- гражданин РФ <...> (заявка №1507 от 22.07.2019 в 09 час. 13 мин.);

- гражданин РФ <...> (заявка №1508 от 22.07.2019 в 09 час. 58 мин.)

- гражданин РФ <...> (заявка №1509 от 22.07.2019 в 12 час. 25 мин.).

На дату и время проведения торгов в форме аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложения по цене, постановления судебного пристава-исполнителя об отзыве, отложении, приостановлении исполнительных действий не поступали.

Гражданин РФ <...> в лице <...>, действующего на основании доверенности № 54/74-н/54-2019-3-409 от 26.04.2019 (заявка №1506 от 22.07.2019 в 09 час. 00 мин.), на публичные торги не явился.

Перед вскрытием конвертов участникам торгов было предложено ознакомиться с целостностью конвертов. Претензий по целостности конвертов не поступало.

Победителем повторных публичных торгов по продаже арестованного (заложенного) имущества признан гражданин РФ <...> в лице <...>, действующего на основании доверенности № 77/144-н/77-2019-6-1539 от 13.07.2019 (Заявка №1505 от 17.07.2019 в 09 час. 42 мин.), предложивший наибольшую цену: 6 282 000 (шесть миллионов двести восемьдесят две тысячи) руб.00 коп.

В день торгов с победителем подписан протокол № 2 о продаже арестованного (заложенного) имущества.

26.07.2019 победителем перечислена покупная стоимость с вычетом задатка 5 993 472 (пять миллионов девятьсот девяносто три тысячи четыреста семьдесят два) руб. 00 коп.

30.07.2019 с победителем подписан договор купли-продажи и акт приема- передачи документов на имущество.

02.08.2019 в структурное подразделение УФССП России по Новосибирской области перечислены денежные средства, вырученные от реализации арестованного имущества.

Заявитель в жалобе указывает на несоблюдение порядка проведения публичных торгов. В частности, не представлена достоверная информация об объекте продажи, а также в нарушении запрета, указанного в ст.449.1 ГК РФ, так как, по его мнению, победитель торгов является аффилированным лицом по отношению к должнику и мог повлиять на итог аукциона, вступив в сговор с должником и организатором торгов. Данные доводы несостоятельны, поскольку, к уведомлению о готовности к реализации арестованного имущества № 379 от 14.05.2019 была приложена выписка ЕГРН № 54-0-1-53/4006/2019-6283 от 01.04.2019 на квартиру площадью 120.2 кв.м, к/н 54:35:032700:1755, расположенного по адресу: <...>, содержащая всю необходимую информацию об объекте торгов. Более того, потенциальные участники торгов не лишены возможности осуществить самостоятельное ознакомление с объектом торгов. Территориальное управление указанную выше квартиру в натуре не принимало, а осуществляло реализацию по имеющимся документам.

Победитель аукциона <...> по утверждению заявителя является единственным участником ООО «Строительная компания СЖСИ», где опять же по утверждению заявителя <...> является директором, однако ст.449.1 ГК РФ говорит о том, что в публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц, в связи с чем, данная статья не содержит запрета на участие в торгах третьих лиц, имеющих отношение к должникам.

Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством.

Вся процедура проведения торгов, по мнению заказчика, осуществляется в строгом соответствии с действующим законодательством, что никак не может повлечь незаконное ограничение конкуренции.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

06.06.2019 года на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и в газете «Ведомости Законодательного Собрания Новосибирской области» № 23 (1696) от 06.06.2019 года было размещено извещение о проведении конкурса по реализации арестованной заложенной квартиры площадью 120,2 кв.м с кадастровым номером 54:35:032700:1755, расположенной по адресу: <...>, собственник - <...>. (извещение № 060619/0867971/03).

13.05.2019 судебным приставом-исполнителем Отдела по ИОИП УФССП России по Новосибирской области <...> вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги в отношении должника <...>

25.06.2019 в 09 час. 35 мин. состоялось заседание комиссии по подведению итогов приёма и регистрации заявок на участие в публичных торгах в форме аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложения по цене. На основании п. 1 ч. 1 ст. 58 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ публичные торги признаны несостоявшимися.

02.07.2019 судебным приставом-исполнителем Отдела по ИОИП УФССП России по Новосибирской области <...> вынесено постановление о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15%.

11.07.2019 опубликовано извещение о проведении повторных торгов по реализации арестованного (заложенного) имущества в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, газете «Ведомости Законодательного Собрания Новосибирской области» № 28(1701) от 11.07.2019, а так же размещено на официальном сайте Территориального управления: <http://tu54.rosim.ru/>, и официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении повторных торгов по реализации имущества должника: <http://www.torgi.gov.ru/>.

Победителем повторных публичных торгов по продаже арестованного (заложенного) имущества признан гражданин РФ <...> в лице <...>, действующего на основании доверенности.

В соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации».

В соответствии с абз. 3 п. 2.1 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «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»: Росимущество (его территориальный орган) не позднее семи рабочих дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию принимает решение о самостоятельной реализации арестованного имущества либо о привлечении специализированных организаций, о чем не позднее следующего рабочего дня письменно извещает территориальный орган ФССП России.

Кроме того, согласно п. 2.6 указанного Соглашения «Росимущество» (его территориальный орган, специализированная организация) в десятидневный срок со дня получения арестованного имущества по Акту передачи размещает информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

При этом извещение о проведении торгов должно быть опубликовано Росимуществом (его территориальным органом, специализированной организацией) в печатных средствах массовой информации, распространяемых, в том числе, по месту нахождения реализуемого имущества, и размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до даты проведения торгов».

Информация о реализуемом объекте, указанная в извещении, сформирована Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области на основании документов, представленных ФССП России, в том числе выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

На заседании комиссии представитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области <...> пояснила, что у участников была

возможность провести осмотр указанной квартиры с соблюдением установленного порядка.

Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводам о том, что в действиях Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области не усматривается нарушений порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 8083 от 16.08.2019 года) на действия организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области при проведении торгов по реализации арестованной заложенной квартиры площадью 120,2 кв.м с кадастровым номером 54:35:032700:1755, расположенной по адресу: <...>, собственник - <...> (извещение № 060619/0867971/03 на сайте <http://torgi.gov.ru>) необоснованной.

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