УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

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

# РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1 – 153/2019

Резолютивная часть решения оглашена 06.12.2019 года г. Тюмень

В полном объеме решение изготовлено 11.12.2019 года

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

| | |
|---|---|
| председатель Комиссии: | заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля за соблюдением законодательства, |
| члены комиссии: | главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, 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 № 072/10/18.1 – 153/2019 по жалобе К (далее – Заявитель) на действия организатора торгов ООО «Лесной дом» (далее – Организатор торгов) при проведении торгов по продаже арестованного имущества должника К в форме аукциона по лоту 19-(7154) (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 111119/13014161/01 от 15.11.2019), в присутствии представителя ответчика – Ю (доверенность от 01.10.2019), в присутствии представителя К., а также представителя Заявителя Г (далее – Представитель Заявителя) (доверенность № 01 от 06.12.2019)

УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России 27.11.2019г. поступила жалоба (вх. № 11471) К на действия организатора торгов ООО «Лесной дом» при проведении торгов по продаже арестованного имущества должника К в форме аукциона по лоту 19-(7154) (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 111119/13014161/01 от 15.11.2019).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению.

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 соответствии с ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес Ответчика направлено требование о приостановлении вышеуказанного открытого аукциона и об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в открытом аукционе о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Из доводов Заявителя, следует, что Организатором торгов нарушен порядок размещения информации, а также нарушены сроки проведении торгов по продаже арестованного имущества, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации.

Представитель ответчика, пояснил, что торги по продаже арестованного имущества должника К проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства с соблюдением предусмотренных сроков и размещением требуемой информации.

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, обремененное залогом.

В соответствии с ч. 2 ст. 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

При реализации недвижимого имущества, обремененного залогом, организатор торгов руководствуется ст. 448-449 ГК РФ, Законом об исполнительном производстве, Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

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.

ООО «Лесной дом» является специализированной организацией по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, на

территории Тюменской области, действующее от лица Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, Ямало-Ненецком автономном округе (далее по тексту МТУ Росимущества).

В соответствии с решение Ленинского районного суда г. Тюмени по делу № 2-8196/2018 арестованное имущество (квартира), принадлежавшее К, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Западносибирская, д. 2, корп. 1, кв. 142, общей площадью 45, 7 кв. м. кадастровый номер <...> :23:0221003:17785, подлежит дальнейшей реализации путем проведения торгов по начальная продажная цена заложенного имущества 2 096 800 руб.

Поручением № 7154-М-ТМН от 25.09.2019 на реализацию имущества МТУ Росимущество поручило ООО «Лесной дом» осуществить путем проведения торгов продажу арестованного имущества должника Кононенко А. Г.

Исходя из положений чч. 6 и 7 ст. 87 Закона об исполнительном производстве, а также учитывая условия соглашения ФССП России и Росимущества № 0001/13/01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии 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», основаниями для начала процедуры проведения публичных торгов являются постановления судебного пристава-исполнителя о передаче имущества должника на реализацию и передача этого имущества судебным приставом исполнителем специализированной организации по акту приема-передачи.

05.10.2019 ООО «Лесной дом» в парламентской газете «Тюменские известия» № 168-(7227) от 05.10.2019 было размещено информационное сообщение о том, что 24.10.2019 в 11:40 состоятся торги по продаже лота 21-(7154) квартира, площадью 45, 7 кв. м., кадастровый номер <...> :23:0221003:17785, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Западносибирская, д. 2, корп. 1, кв. 142, залог. Собственнико/должник К Начальная цена 2 096 800,00 р., задаток 15 000, 00 р. Прием заявок осуществляется в период с 07.10.2019 по 16.10.2017.

Соответствующая информация о реализации указанного имущества

была размещена 01.10.2019 в единой информационной системе, в порядке, установленном законом о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (извещение № 011019/13014161/01).

Согласно указанному информационному сообщению Организатор торгов ООО «Лесной дом» информирует о проведении торгов по продаже арестованного имущества в форме аукциона (открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений по цене имущества).

В установленный на прием заявок срок в период с 07.10.2019 по 16.10.2019 было подано три заявки.

В соответствии с Протоколом рассмотрения поступивших заявок от 24.10.2019 № 02/21(7154) все три заявки признаны участниками торгов.

В соответствии с Протоколом о результатах торгов от 24.10.2019 № 03/21(7154) победителем торгов признан Г.

В соответствии с Протоколом о признании торгов несостоявшимися от 05.11.2019 № 04/21(7154) в связи с тем, что лицо, выигравшее торги Горбунов В. В. в течении 5 дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме, торги по продаже арестованного имущества были признаны несостоявшимися.

15.11.2019 ООО «Лесной дом» в парламентской газете «Тюменские известия» № 194(7253) от 15.11.2019 было размещено информационное сообщение о том, что 28.11.2019 в 11:30 состоятся торги по продаже лота 19-(7154) квартира, площадью 45, 7 кв. м., кадастровый номер <...> :23:0221003:17785, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Западносибирская, д. 2, корп. 1, кв. 142, залог. Собственнико/должник К Начальная цена 2 096 800,00 р., задаток 100 000, 00 р. Прием заявок осуществляется в период с 15.11.2019 по 22.11.2017.

Соответствующая информация о реализации указанного имущества была размещена 11.11.2019 в единой информационной системе, в порядке, установленном законом о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (извещение № 111119/13014161/01).

В установленный на прием заявок срок в период с 15.11.2019 по 22.11.2019 было подано три заявки.

В соответствии с Протоколом рассмотрения поступивших заявок от 28.11.2019 № 02/19(7154) все три заявки признаны участниками торгов.

В соответствии с Протоколом о результатах торгов от 28.11.2019 № 03/19(7154) победителем торгов признана Г назначившая наивысшую стоимость (2 122 200, 00 руб.).

02.12.2019 Г оплатила полную стоимость имущества, однако договор не был заключен в связи с рассмотрением настоящего дела.

По доводу Заявителя относительно того, что Организатором торгов был нарушен срок размещения извещения о проведении торгов Комиссией установлено следующее.

Согласно п. 2 ст. 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.

На основании ч. 3 ст. 57 Закон 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 сообщением в парламентской газете «Тюменские известия» № 194(753) от 15.11.2019, Извещением о проведении торгов на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 111119/13014161/01) установлена дата поведения торгов – 28.11.2019.

Таким образом, с момента публикации сообщения о проведении торгов (15.11.2019) до даты проведения торгов (28.11.2019) составляет 13 дней, что соответствует сроку, установленному ст. 57 Закона о банкротстве, в связи с чем довод Заявителя является

необоснованным.

По доводу Заявителя относительно того, что в сообщении о проведении торгов отсутствует **проект договора**, что нарушает ч. 3 ст. 448 ГК РФ Комиссией установлено следующее.

На основании ч. 3 ст. 448 ГК РФ **условия договора**, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В сообщении, размещенном в парламентской газете «Тюменские известия» № 194-(7253) от 15.11.2019, а также в Извещении о проведении торгов на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 111119/13014161/01) указаны следующие сведения: лот 19-(7154) квартира, площадью 45, 7 кв. м., кадастровый номер <...> :23:0221003:17785, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Западносибирская, д. 2, корп. 1, кв. 142, залог. Собственнико/должник К Начальная цена 2 096 800,00 р., задаток 100 000, 00 р., также в сообщении указано, что дополнительную информацию можно получить по адресу организатора торгов и по средствам телефонной связи.

Таким образом, в сообщении о проведении торгов по продаже арестованного имущества по лоту № 119 (7154) указаны основные условия договора: адрес, площадь (квартиры), кадастровый номер <...> собственник/должник, начальная цена, а также размер задатка, при этом размещение проекта договора законом не регламентировано, на основании чего довод заявителя является необоснованным.

По доводу Заявителя относительно того, что в периодическом печатном издании отсутствует сообщение о проведении торгов по продаже арестованного имущества должника К Комиссией установлено следующее.

15.11.2019 ООО «Лесной дом» в парламентской газете «Тюменские известия» № 194 (7253) было размещено информационное сообщение о том, что 28.11.2019 состоятся торги по продаже лота 19-(7154) квартира, площадью 45, 7 кв. м., кадастровый номер <...> :23:0221003:17785, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Западносибирская, д. 2, корп. 1, кв. 142, залог.

Собственнико/должник К Начальная цена 2 096 800,00 р., задаток 100 000, 00 р. Прием заявок осуществляется в период с 15.11.2019 по 22.11.2019.

Таким образом, сообщение проведении торгов по продаже арестованного имущества должника К в форме аукциона по лоту 19-(7154) размещено Организатором торгов в периодическом печатном издании в парламентской газете «Тюменские известия» являющимся официальным источником опубликования в Тюменской области (в соответствии с п. 2 ст. 32 Закона Тюменской области от 07.03.2003 № 121 «О порядке подготовки, принятия и действия правовых актов Тюменской области».

Довод Заявителя является не обоснованным.

По доводу Заявителя относительно того, что Организатор торгов проводит торги по продаже арестованного имущества (квартиры) в Тюменском районе, а не по месту нахождения квартиры в г. Тюмени, что нарушает требования ч. 2 ст. 57 Закона об ипотеке Комиссией установлено следующее.

Место нахождения арестованного имущества Заявителя, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Западносибирская, д. 2, корп. 1, кв. 142.

Место проведения торгов по продаже арестованного имущества Заявителя в форме аукциона по лоту № 19-(7154) Тюменский район, деревня Дударева проезд Академический, д.2.

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

Комиссией Тюменского УФАС России установлено, что действующее законодательство не сводит понятие «место нахождения» до фактического адреса недвижимого имущества, выставленного на торги. Согласно материалам дела, информация об аукционе носила публичный характер, извещения по продаже арестованного имущества опубликовано в областном периодическом издании в газете «Тюменские известия» № 194 (7253) от 15.11.2019, также в единой информационной системе на официальном сайте www.torgi.gov.ru, извещение № 111119/13014161/01 от 15.11.2019.

Сведения о проведении торгов полно и в доступной форме отражены

в средствах массовой информации.

Таким образом, был обеспечен максимальный охват потенциальных участников торгов.

В соответствии с п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» при рассмотрении иска о признании публичных торгов недействительными суд должен оценивать, являются ли нарушения, на которые ссылается истец, существенными и повлияли ли они на результат торгов.

Заявитель не обосновал, каким образом проведение аукциона в Тюменском районе д. Дударево, при нахождении арестованного и вынесенного на реализацию имущества в г.Тюмени отразилось на результате аукциона.

При том, что способ проведения аукциона не предполагал личного участия претендентов при вскрытии конвертов и не препятствовал предварительному ознакомлению с объектом права.

Довод Заявителя, о том, что торги проводились не по месту нахождения имущества, является не обоснованным, поскольку то обстоятельство, что аукцион проведен в Тюменском районе д. Дударево не означает нарушение места проведения торгов исходя из положений п. 2 ст. 57 Закона об ипотеке (залоге недвижимости).

По доводу Заявителя относительно того, что в информационных сообщениях Организатора торгов по продаже арестованного имущества отсутствует информация о том, что такое сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка является акцептом такой оферты, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с сообщением размещенным Организатором торгов в парламентской газете «Тюменские известия» № 194(7253) от 15.11.2019 размер задатка составляет 100 000 руб., также в сообщении указано, что данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка

является акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным. Реквизиты для перечисления задатка: ИНН 7202198042, КПП 720301001, получатель: УФК по Тюменской области (Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ямало-Ненецком автономном округе: л/с 05671А20810), счет: 40302810065771500001 в отделение Тюмень, БИК 047102001. В назначенном платеже указать: «ЛД задаток за лот № __-(___), торги__/__ 2019., заявитель _____».

Таким образом, сообщение о проведении торгов по продаже арестованного имущества должника К в форме аукциона по лоту 19-(7154) содержит информацию о том, что такое сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, в связи с чем довод Заявителя является необоснованным.

По доводу Заявителя относительно того, что Организатор торгов не пускает на процедуру торгов лиц, не являющихся заявителями (участниками) торгов, тем самым ограничивая право любого присутствовать на публичных торгах, Комиссией установлено следующее.

В заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что Заявитель К (должник) не присутствовал на первых, а также на повторных торгах, не обращался в ООО «Лесной дом» с вопросами, жалобами или пожеланиями, кроме того представитель Организатора торгов пояснил, что присутствие взыскателя и должника на торгах приветствуется.

Комиссия антимонопольного органа при рассмотрении материалов дела приходит к выводу, что Заявитель не представил доказательства того, что Организатор торгов не пускает на процедуру торгов лиц не являющимися участниками торгов, в связи с чем довод Заявителя является необоснованным.

В отношении довода Заявителя о том, что Организатор торгов значительно сократил период приема заявок и перечисления задатка с 15.11.2019 по 22.11.2019, что составляет 6 рабочих дней, Комиссией установлено следующее.

Согласно п. 2 ст. 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.

В соответствии с п. 3 ст. 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, то есть с момента извещения о торгах до даты торгов должно быть от 10 до 30 дней.

В извещении по продаже арестованного имущества в форме открытого аукциона в газете Тюменские известия от 15.11.2019 № 194(7253), а также на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 111119/13014161/01 от 15.11.2019 указано, что задатки перечисляются, заявки на участие в торгах принимаются в период с 15.11.2019 по 22.11.2019, что составляет восемь дней.

Период приема заявок и перечисления задатка при реализации арестованного имущества федеральным законом не регламентирован.

Установление организатором торгов восьмидневного срока приема заявок не противоречит действующему законодательству, на основании чего довод Заявителя является необоснованным.

Таким образом, при проведении торгов по продаже арестованного имущества должника К в форме аукциона по лоту 19-(7154) Комиссией Управления не установлено нарушений ГК РФ, Закона об исполнительном производстве, Закона об ипотеке, также не установлено нарушение прав и законных интересов Заявителя.

На основании изложенного, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы К на действия организатора торгов ООО «Лесной дом» при проведении торгов по продаже арестованного имущества должника К в форме аукциона по лоту 19-(7154) (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 111119/13014161/01 от 15.11.2019), необоснованной.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу К на действия организатора торгов ООО «Лесной дом» при проведении торгов по продаже арестованного имущества должника К в форме аукциона по лоту 19-(7154) (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 111119/13014161/01 от 15.11.2019), необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

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.