

УВЕДОМЛЕНИЕ

о поступлении жалобы №014/10/18.1-12/2019 и о приостановлении заключения контракта

до рассмотрения жалобы по существу

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящим уведомляет вас о том, что «23» января 2019 г. поступила жалоба от <...> (далее по тексту – Заявитель) на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Саха (Якутия) (далее по тексту – Заказчик) размещено извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона №281218/2642964/01 от 28.12.2018 г., лот №7 Магазин, 1-этажный, общая площадь 71,2 кв.м., земельный участок площадью 75 кв.м., кад. №14:36:105005:17, земельный участок площадью 30 кв.м., кад. №14:36:105005:60, адрес: г. Якутск, ул. Богдана Чижика д. 20 «В». (Извещение №281218/2642964/01 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>).

Заявитель в своей жалобе указывает следующее:

«Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Саха (Якутия) разместило в сети Интернет на сайте <http://torgi.gov.ru> извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона №281218/2642964/01 от 28.12.2018 г., лот №7 Магазин, 1-этажный, общая площадь 71,2 кв.м., Земельный участок площадью 75 кв.м., кад. №14:36:105005:17, Земельный участок площадью 30 кв.м., кад. №14:36:105005:60, адрес: г. Якутск, ул. Богдана Чижика д.20 «В».

Также сообщаю, что Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Саха (Якутия) опубликовало 4 раза следующие изменения в извещение №281218/2642964/01 от 28.12.2018 г.:

изменения от 11.09.2019 г. в 06:36 были отменены по лоту №3;

изменения от 11.01.2019 г. в 06:16 внесены изменения в размер задатка по лоту №1;

изменения от 09.01.2019 г. в 12:06 приостановлены торги, постановлением судебного пристава-исполнителя;

изменения от 14.01.2019 г. 03:37 внесены изменения в дату и время проведения аукциона: 31.12.2018 в 11 часов. Ранее извещение №281218/2642964/01 от 28.12.2018 г., была указана дата и время проведения 31.01.2019 г. в 11:00 часов.

Считаю, что вышеуказанное извещение и открытый аукцион является незаконным и противоречит законодательству по следующим основаниям:

<...> (далее по тексту истец) является собственником и залогодателем в отношении имущества, выставленного на открытый аукцион извещение №281218/2642964/01 от

28.12.2018 г., лот №7 Магазин, 1-этажный, общая площадь 71,2 кв.м., Земельный участок площадью 75 кв.м., кад. №14:36:105005:17, Земельный участок площадью 30 кв.м., кад. №14:36:105005:60, адрес: г. Якутск, ул. Богдана Чижика д.20 «В».

Данное обстоятельство подтверждено в Свидетельствами о государственной регистрации права:

Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества Магазин 1-этажный, общая площадь 75,8 кв.м., адрес: г. Якутск, ул. Богдана Чижика д.20 «В» от 28 апреля 2012 года 14-АА 900920.

Свидетельство государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества Земельный участок площадью 75 кв.м., кад. №14:36:105005:17 адрес: г. Якутск, ул. Богдана Чижика д. 20 «В» от 28 апреля 2012 года.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества Земельный участок площадью 30 кв.м., кад. №14:36:105005:60, адрес: г. Якутск, ул. Богдана Чижика д.20 «В» от 28 апреля 2012 года 14-АА 900922.

Исходя из **Свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества Магазин, 1-этажный, расположенный по адресу: г. Якутск, ул. Богдана Чижика д. 20 «В» от 28 апреля 2012 года 14-АА 900920, установлена, что общая площадь магазина 75,8 кв.м., а в Извещение №281218/1642964/01 от 28.12.2018 г., по лоту №7 указана площадь магазина 71,2 кв.м.**

Следовательно, в Извещение №281218/2642964/01 от 28.12.2018 г., установлена недостоверная информация которая противоречит свидетельству о праве собственности, расхождение в квадратных метрах площади недвижимого имущества магазина адрес: г. Якутск, ул. Богдана Чижика д.20 «В», что является нарушением п.3 ст.57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена (часть 3).

Также Ответчик внес изменение в извещение от 14.01.2019 г. 03:37 внесены изменения в дату и время проведения аукциона: 31.12.2018 в 11:00 часов, согласно данному изменению дата проведения аукциона 31.12.2018 года в 11:00, при этом извещение №281218/2642964/01 было опубликовано 28.12.2018 г. на torgi.gov.ru. Следовательно, с момента размещения извещения и до даты проведения аукциона период времени составляет 3 дня. ТУ Росимущество в РС(Я) нарушает п. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» организатор публичных торгов извещает 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.

Вышеуказанные нарушения влияют на количество заявок участников по лоту №7, а также содержат явно недостоверные данные по объекту недвижимого имущества, существенно сокращен прием заявок для участия в аукционе. Кроме того в последующем будет затруднена государственная регистрация объекта недвижимого имущества, так как не совпадают существенные характеристики имущества.

Также Истец мог бы получить более высокую сумму в результате продажи имущества и продать весь целиком объект недвижимого имущества, но согласно извещению имущество не будет продано полностью, а потенциальные покупатели не смогут его приобрести.

Также не поступала информация о продаже имущества Истцу от приставов-исполнителей.

При реализации недвижимого имущества, обремененного залогом, организатор торгов руководствуется ст. 448-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Методическими рекомендациями по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым представлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденных заместителем руководителя Росимущества Б от 11.04.2014.

Указанные Методические рекомендации направлены на организацию работы Росимущества и территориальных управлений Росимущества по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым представлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Методические рекомендации разработаны в целях повышения качества и эффективности исполнения мероприятий по реализации имущества должников Росимуществом и территориальными управлениями Росимущества.

Так, согласно ч. 3 ст. 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 и порядку проведения торгов, определены основания признания торгов несостоявшимися и их последствия (гл. 9 Закона).

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 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 с момента извещения о торгах до даты торгов должно быть от 10 до 30 дней.

Согласно пункту 3 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», утв. Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 №66 (ред. от 18.01.2017) «О правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» организатор торгов (ТУ Росимущество в РС(Я) не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», иными федеральными законами и Постановлениями Правительства Российской Федерации.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации и Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 44 Постановления №10/22 от 01 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации публичные торги, проведенные в порядке, установленном для исполнения судебных актов, могут быть признаны судом недействительным по иску

заинтересованного лица в случае нарушения правил, установленных законом. Споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленными для признания недействительными оспоримых сделок. Если лицо полагает, что сделка, заключенная на торгах, недействительна, оно вправе оспорить указанную сделку.

Статьей 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве» установлено, что торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации (часть 1). Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации (часть 2). 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 (часть 3).

В силу статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», предусматривающей порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства, публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом (часть 1). Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества (часть 2). 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 (часть 3).

В соответствии со статьей 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно (часть 1). При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в

том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (часть 2).

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 71 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 года №50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», публичные торги могут быть признаны судом недействительным по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня их проведения, если будет установлено, что они проведены с нарушением правил, кодекса Российской Федерации, статья 93 Закона об исполнительном производстве). Приведенный в пункте 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не являются исчерпывающими. 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 обременениях 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 Гражданского кодекса Российской Федерации); 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, 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.

Согласно с разъяснениями пункта 70 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 года №50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», согласно которому, с иском в суд о признании публичных торгов недействительными может обратиться заинтересованное лицо (пункт 1 части 449, часть 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). В частности, такими лицами могут быть: участники торгов; лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав-исполнитель; иные лица, обосновавшие свой интерес в оспаривании публичных торгов.

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.

Применительно к статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, под правилами проведения торгов следует понимать те процедурные требования, которые должны быть соблюдены для обеспечения возможности всех заинтересованных лиц принять участие на торгах, надлежащего проведения торгов и определения победителя.

В соответствии с информационным письмом Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 22.12.2005 №101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительных публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах является достаточным основанием для признания их недействительными.

Данная позиция подтверждена Письмом ФАС России от 03.10.2014 №АК/40175/14 и также соответствует административной практики по делу 02/5ж-2014.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п. 1 ст. 68 Конституции РФ, Письмо ФАС России от 03.10.2014 №АК/40175/14 пункту 3 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», утв. Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 №66 (ред. от 18.01.2017) «О правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», ст. 166, 167, 448, 449, 449.1, Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 90 Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В соответствии с ч.12 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.

Согласно ч. 18, ч. 19 статьи 18.1 Закона со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено

уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции. ***Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.***

На основании части 15 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган, обязано представить документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов. ***Просим направить вышеуказанные документы до рассмотрения жалобы по существу.***

Рассмотрение жалобы по существу состоится в Управлении Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) ***«01» февраля 2019 года в 11 часов 00 минут*** по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 22, каб. 213.

Представителям лиц, участвующих в рассмотрении жалобы явиться на рассмотрение с доверенностью на право представлять интересы юридического лица. В случае невозможности явки участников на рассмотрение жалобы, направить все необходимые документы до начала рассмотрения жалобы.

Информация по рассмотрению указанной жалобы размещена на сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) <http://sakha.fas.gov.ru>.