

## РЕШЕНИЕ

по делу № 071/10/18.1-911/2020

г. Тула

Резолютивная часть решения оглашена «07» октября 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено «08» октября 2020 г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-911/2020 по жалобе гражданина Российской Федерации Н (далее – Заявитель,,) (вх. № 6220 от 28.09.2020) на действия межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (далее – Организатор торгов) при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества в электронной форме (извещение № 280820/2650241/01, лоты №№ 2, 3, 4) (далее – Торги, Аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие представителей Организатора торгов, Н., уведомленных надлежащим образом о месте, дате и времени рассмотрения данного дела,

### **УСТАНОВИЛА:**

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.**

**Информация о проведении Аукциона размещена на сайте <https://torgi.gov.ru> (извещение № 280820/2650241/01 от 01.09.2020 (далее - Извещение)).**

**В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалоб с требованием о приостановлении торгов в части заключения договора до рассмотрения жалоб по существу, представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалоб, их содержании, месте и времени рассмотрения.**

**Рассмотрение жалоб назначено на 07 октября 2020 года в 14 часов 00 минут (по московскому времени).**

**Доводы жалобы Н сводятся к следующему.**

Согласно пункту 2 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

В соответствии с пунктом 3 статьи 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 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.

Однако в извещении № 280820/2650241/01 указано:

«Открытый аукцион состоится: «18» сентября 2020 года в 10 часов 00 минут по московскому времени. Подать Заявку на участие в торгах заинтересованные лица могут на электронной – торговой площадке (далее по тексту - ЭТП) по адресу: <http://utp.sberbank-ast.ru>.

Заявки на участие в аукционе с прилагаемыми к ним документами, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью (далее по тексту - ЭЦП), направляются в электронной форме на ЭТП в период с «01» сентября 2020 года с 11 часов 00 минут по «15» сентября 2020 года до 17 часов 00 минут. Подведение итогов приема Заявок «16» сентября 2020 года в 14 часов 00 минут».

При этом Заявитель отмечает, что торговая площадка расположена не по месту нахождения имущества, адрес площадки: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 9. Кроме того, с момента объявления аукциона (1 сентября 2020 г.) до даты проведения аукциона (18 сентября 2020 г.) прошло всего 18 дней. Данный ограниченный срок не позволил должным образом подготовить заявку для участия в торгах. При этом для участия в торгах необходимо получить усиленную квалифицированную электронную подпись, получение которой также занимает существенное время.

В соответствии с пунктом 3 статьи 57 Закона об ипотеке в извещении указываются характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

В извещении № 280820/2650241/01 в отношении лотов № 2, 3 и 4 указано, что продаются «объекты незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%». При этом не ясно, выдавалось ли разрешение на строительство в отношении данных объектов незавершенного строительства, то есть фактически покупатель приобретает имущество с неизвестным происхождением и статусом.

Помимо прочего, земельные участки в рамках лотов № 2, 3, 4 с кадастровыми номерами: 57:10:0010201:2844, 57:10:0010201:2843, 57:10:0010201:2845 странным образом расположены по одному адресу: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22.

По мнению Заявителя, все вышеуказанные неточности, допущенные Организатором торгов, не позволяют достоверно определить характер продаваемого имущества.

На основании вышеуказанных доводов Н. просит признать жалобу обоснованной и выдать предписание.

**Организатор торгов с доводами Заявителя не согласен, представил письменные возражения, в которых указывает, что опубликованное извещение содержит всю необходимую информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства, просит отказать в удовлетворении жалобы.**

**Комиссия Тульского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, пришла к следующим выводам.**

**28.08.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещений информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) было опубликовано извещение о проведении Торгов № 280820/2650241/01 (далее – Извещение).**

**01.09.2020 информация о Торгах опубликована в периодическом издании - областная газета “Орловская правда” № 95(26933) (далее – сообщение № 95(26933)).**

**Торги проводятся на электронной торговой площадке – акционерного общества «Сбербанк - автоматизированная система торгов» (<http://utp.sberbank-ast.ru>) (далее – Оператор ЭТП, ЭТП).**

**Дата начала подачи заявок: 01.09.2020.**

**Дата и время окончания подачи заявок: 15.09.2020 в 17:00.**

**Подведение результатов торгов: 18.09.2020 по окончании торгов.**

## Предмет Торгов:

- лот № 2: Постановление ведущего СПИ МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15 % от 06.08.2020, принадлежащего должнику К: Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2877. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2844. Адрес (местоположение) объектов: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22. Имущество находится в залоге у физического лица. Начальная цена 6 059 432 руб. 40 коп. (Шесть миллионов пятьдесят девять тысяч четыреста тридцать два руб. 40 коп.), без НДС, сумма задатка 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч руб. 00 коп.). Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 5% - 302 971 руб. 62 коп. (Триста две тысячи девятьсот семьдесят один руб. 62 коп.);

- лот № 3: Постановление ведущего СПИ МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15 % от 06.08.2020, принадлежащего должнику К: Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2880. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22б. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1260 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2843. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22. Имущество находится в залоге у физического лица. Начальная цена 6 058 500 руб. 80 коп. (Шесть миллионов пятьдесят восемь тысяч пятьсот руб. 80 коп.), без НДС, сумма задатка 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч руб. 00 коп.). Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 5% - 302 925 руб. 04 коп. (Триста две тысячи девятьсот двадцать пять руб. 04 коп.).

- лот № 4: Постановление ведущего СПИ МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15 % от 06.08.2020, принадлежащего должнику К: Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2878. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22а. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2845. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22. Имущество находится в залоге у

физического лица. Начальная цена 6 059 432 руб. 40 коп. (Шесть миллионов пятьдесят девять тысяч четыреста тридцать два руб. 40 коп.), без НДС, сумма задатка 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч руб. 00 коп.). Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 5% - 302 971 руб. 62 коп. (Триста две тысячи девятьсот семьдесят один руб. 62 коп.).

18.09.2020 на официальном сайте опубликована информация о том, что Торги (лоты № 2,3,4) признаны несостоявшимися.

Порядок проведения публичных торгов установлен Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об ипотеке, Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон об исполнительном производстве).

Реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества (часть 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 12.05.2008 N 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», а также Постановлению Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432 "О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом" функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества, 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, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством Российской Федерации, возложены на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 78 Закона об исполнительном производстве, заложенное имущество реализуется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, с учетом особенностей, предусмотренных Законом об ипотеке, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Общие положения по организации и порядку проведения торгов установлены статьями 448 - 449.1 ГК РФ.

Порядок проведения публичных торгов по продаже заложенного имущества в ходе исполнительного производства определен статьями 57 - 58 Закона об

**ипотеке.**

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

**В соответствии с извещением о проведении Аукциона, размещенном на Официальном сайте, а также согласно Сообщению об Аукционе, местом проведения торгов является электронная торговая площадка в сети Интернет АО «Сбербанк - автоматизированная система торгов» (<http://utp.sberbank-asf.ru>). Заявки на участие в аукционе с прилагаемыми к ним документами, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью (далее по тексту - ЭЦП), направляются в электронной форме на ЭТП.**

Таким образом, Аукцион происходит посредством информационной-коммуникационной сети интернет, и участие в нем доступно для всех потенциальных участников, что в рассматриваемом случае не влечет и не может повлечь недопущения, ограничения или устранения конкуренции, поскольку данные условия одинаковы и доступны для всех потенциальных участников торгов на право заключения договора купли-продажи. Все претенденты поставлены в равные условия.

При этом Заявителем не представлено доказательств ограничения его прав на участие вышеописанными действиями Организатора торгов.

С учетом изложенного, Комиссия считает, что данный довод не подлежит удовлетворению.

Довод Заявителя о том, что сроки, установленные Организатором торгов на прием заявок, не позволяют должным образом подготовить заявку для участия в торгах, Комиссия также считает необоснованным в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 3 статьи 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 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.

Извещение о проведении повторных торгов опубликовано 01.09.2020 в периодическом издании - областная газета "Орловская правда" № 95(26933), на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> - 28.08.2020. Дата повторных торгов была назначена на «18» сентября 2020 года в 10 часов 00 минут.

Таким образом, установленный период с момента публикации извещения до

даты и времени проведения торгов соответствует пункту 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

Следовательно, Организатором торгов в полном объеме соблюдены требования пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

При этом необходимо отметить, что Н. обжаловались первые и повторные торги по реализации имущества К., однако заявок на участие в аукционе для его приобретения со стороны Заявителя Организатору торгов не поступало.

**Доводы Заявителя о неуказании в Извещении сведений, характеризующих предмет Торгов (лоты №№ 2,3,4) (наличие/ отсутствие разрешения на строительство в отношении данных объектов незавершенного строительства), а также о расположении земельных участков с кадастровыми номерами: 57:10:0010201:2844, 57:10:0010201:2843, 57:10:0010201:2845 по одному адресу, Комиссия признает необоснованными в виду следующего.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ 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.

В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена (часть 3 статьи 57 Закона об ипотеке).

При передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости (пункт 2 части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

Таким образом, Организатор торгов реализует арестованное имущество на основании сведений и документов, полученных от Федеральной службы судебных приставов.

Согласно постановлению МОСП по особым исполнительным производствам УФССП России по Орловской области от 06.08.2020 о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15% (далее – Постановление от 06.08.2020) на торгах реализуется следующее имущество:

- «Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2880. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22б.

Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв.м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2845. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22»;

- «Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2878. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22а. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1260 кв.м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2843. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22»;

- «Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2877. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв.м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2844. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22».

Извещение, а также сообщение № 95(26933) содержат идентичные сведения об имуществе (лоты №№ 2,3,4), реализуемом на Торгах.

Комиссией отмечено, в Извещении содержатся все характеристики имущества, указанные в Постановлении от 06.08.2020, что позволяет сделать вывод об указании Организатором торгов всех необходимых сведений о предмете Торгов (лоты № 2,3,4) и соблюдении требований, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 ГК РФ и частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке в части указания информации о предмете торгов.

Указанные заявителем положения Извещения о Торгах и действия Организатора торгов в данном случае не нарушают императивных требований законодательства. Доказательств того, что Организатор торгов создает препятствия к участию в торгах, в дело не представлено, при этом Н. заявки на участие в Торгах по указанным лотам не подавались, в связи с чем Комиссия признает данный довод необоснованным.

На основании вышеизложенного, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений норм действующего законодательства.

В соответствии с вышеизложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России,



## **РЕШИЛА:**

Признать жалобу гражданина Российской Федерации Н (вх. № 6220 от 28.09.2020) на действия межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества в электронной форме (извещение № 280820/2650241/01, лоты №№ 2, 3, 4) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.