РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 027/10/18.1-379/2024

Резолютивная часть жалобы объявлена 21 марта 2024 года.

Решение изготовлено в полном объеме 22 марта 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедур торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства, в составе:

председателя комиссии:

членов комиссии:

в присутствии:

- от Организатора торгов – Н (доверенность);

- заявителя – А. – Т. (доверенность);

рассмотрев жалобу А. (вх. № 4022/24 от 13.03.2024) и материалы дела № 027/10/18.1-379/2024,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба А. (вх. № 4022/24 от 13.03.2024) на действия МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области – организатора торгов по реализации арестованного имущества при проведении на электронной площадке https://utp.sberbank-ast.ru/ торгов по продаже офисного здания площадью 1499 кв.м., кадастровый номер 27:22:0040604:447 и земельный участок площадью 1489 кв.м. кадастровый номер 27:22:0040604:453, местоположение: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская, д. 41. Собственник имущества ООО. Извещение № 21000029830000000935 (Лот № 8) (далее – Организатор торгов).

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Извещение о проведении аукциона не опубликовано в официальных региональных периодических печатных СМИ.

В аукционную документацию внесены изменения, однако срок принятия заявок на участие в аукционе не продлен.

Аукционная документация не содержит актуальную информацию об обременениях.

Рассмотрев все представленные Заявителем, Организатором торгов материалы и документа, а также выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующим выводам.

30 января 2024 года на сайте https://www.torgi.gov.ru (извещение 21000029830000000935 (Лот № 8), на электронной площадке Сбербанк-АСТ на сайте https://www.utp.sberbank-ast.ru размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме.

Согласно извещению дата начала приема заявок 31 января 2024 года, дата окончания приема заявок 22 февраля 2024 года, проведение аукциона и подведение итогов торгов 28 февраля 2024 года. Реализации подлежит арестованное имущество. По лоту в качестве обременения является договор залога.

Предметом торгов является:

Офисное здание площадью 1499 кв. м, кадастровый номер 27:22:0040604:447 и земельный участок площадью 1489 кв.м. кадастровый номер 27:22:0040604:453. Местоположение: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская, д. 41. Собственник ООО. Регистрационный номер 4/А. Обременение – договор залога. Начальная цена 22763200 руб. (НДС не облагается). Задаток - 1138160 руб. Шаг – 227632 руб. (ОСП по Комсомольскому району)

Основание проведения торгов – постановление ведущего судебного пристава-исполнителя ОСП по Комсомольскому району ГУФССП России по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области К. о передаче арестованного имущества на торги от 19.12.2023.

До истечения срока подачи заявок по Лоту № 8 поступило две заявки: Д., Г.

Победителем признан Г. с ценовым предложением в размере 27088208, 00 рублей.

Аукцион проводится в соответствии с нормами Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ «Об исполнительном производстве»), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ «Об ипотеке»), Гражданским кодексом Российской Федерации.

В части довода жалобы о том, что извещение о проведении аукциона не опубликовано в официальных региональных периодических печатных СМИ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 90 ФЗ «Об исполнительном производстве» и пунктом 3 статьи 57 ФЗ «Об ипотеке» информация о проведении публичных торгов по продаже заложенного имущества размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» http://www.torgi.gov.ru, на электронной площадке, находящейся в сети интернет по адресу https://utp.sberbank-ast.ru/, на официальном сайте МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области www.tu27.rosim.ru, а также не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющимся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

30.01.2024 на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru Организатором торгов опубликовано извещение № 21000029830000000935 (лот № 8) о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже недвижимого арестованного имущества должника ООО.

Информационное сообщение о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества размещено также на электронной площадке по адресу https://utp.sberbank-ast.ru/, процедура № SBR012-2401300001.

Во исполнение указанных норм извещение о проведении торгов по

продаже офисного здания площадью 1499 кв.м., кадастровый номер 27:22:0040604:447 и земельный участок площадью 1489 кв.м. кадастровый номер 27:22:0040604:453, местоположение: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская, д. 41. Собственник имущества ООО. Извещение № 21000029830000000935 (Лот № 8) опубликовано в общественно – политической газете «Тихоокеанская звезда» от 31.01.2024-01.02.2024 № 18-19 (за 29 дней до проведения публичных торгов).

Таким образом, требования, установленные пунктом 3 статьи 90 ФЗ «Об исполнительном производстве», частью 3 статьи 57 ФЗ «Об ипотеке» Организатором торгов соблюдены.

Кроме того, информация о печатном издании, в котором опубликовано извещение о проведении торгов, содержится в тексте аукционной документации о проведении данных торгов.

В связи с чем Комиссия считает данный довод жалобы необоснованным.

В ходе рассмотрения дела представитель заявителя к доводам жалобы добавил, что, несмотря на публикацию информации о проведении аукциона в ТОЗе, Организатором торгов нарушен порядок публикации. Данная информация подлежит опубликованию изначально в печатном СМИ, а затем уже на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru. Однако на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru информация опубликована 30.01.2024, а ТОЗе 31.01.2024, что является нарушением.

Кроме того, учитывая, что имущество находится в г. Комсомольск-на-Амуре, информация о проведении торгов подлежала опубликованию в иных печатных СМИ, более распространенных и доступных для потребителей данного населенного пункта.

Данный довод подлежит отклонению по следующим основаниям.

Порядок размещения информации о проведении публичных торгов по продаже заложенного имущества на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru, на электронной площадке, находящейся в сети интернет по адресу https://utp.sberbank-ast.ru/, на официальном

сайте Организатора торгов и в печатном СМИ определен пунктом 3 статьи 90 ФЗ «Об исполнительном производстве» и пунктом 3 статьи 57 ФЗ «Об ипотеке».

Данные нормы не устанавливают последовательность размещения требуемой информации на том или ином ресурсе, а устанавливают лишь временной период размещения данной информации (не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до проведения торгов).

Сроки размещения информации о проведении публичных торгов Организатором торгов соблюдены, в связи с чем нарушения в действиях Организатора торгов отсутствуют.

Кроме того, пунктом 3 статьи 57 ФЗ «Об ипотеке» установлена обязанность Организатора торгов по размещению информации о проведении публичных торгов по продаже заложенного имущества в периодическом издании, являющимся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Таковым изданием на территории Хабаровского края является общественно – политической газете «Тихоокеанская звезда», в № 18-19 от 31.01.2024-01.02.2024 которого Организатором торгов и размещена требуемая информация.

Обязанность по размещению информации о проведении публичных торгов в иных СМИ законодательно не установлена.

В части довода жалобы о том, что в аукционную документацию внесены изменения, однако срок принятия заявок на участие в аукционе не продлен.

Аукцион проводится в соответствии с нормами ФЗ «Об исполнительном производстве», ФЗ «Об ипотеке» и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Указанные нормативно-правовые акты не содержат норм о порядке внесения изменений в извещение, в документацию при проведении аукциона по реализации арестованного, заложенного имущества, не

устанавливают предельного срока, при наступлении которого внесение изменений в извещение о проведении торгов не допускается. Не содержат они и норм, определяющих необходимость продления сроков рассмотрения заявок.

Следовательно, Организатор торгов при внесении изменений в аукционную документацию должен руководствоваться только сроками, определенными частью 3 статьи 57 ФЗ «Об ипотеке».

Изменения в аукционную документацию в части срока заключения договора по результатам проведения аукциона внесены Организатором торгов 14 февраля 2024 года, то есть не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до проведения торгов (28.02.2024). При этом срок внесения покупной цены за приобретенное имущество остался неизменным.

Внесенные изменения не повлияли на возможность потенциальных покупателей на участие в торгах, так как не изменили существенных условий проведения аукциона, в том числе, установленных пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, а именно: сведений о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене, размере задатка, сроков оплаты покупной цены победителем и др.

В связи с чем Комиссия считает данный довод жалобы необоснованным.

В ходе рассмотрения дела представитель заявителя к доводам жалобы добавил, что в нарушение порядка проведения торгов, Организатором торгов изменения, внесенные в извещение о проведении торгов, не опубликованы в печатном СМИ.

Данный довод подлежит отклонению по следующим основаниям.

Публикации в периодическом издании, являющимся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подлежит извещение о проведении торгов.

Пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ установлен

перечень сведений, подлежащих включению в извещение о проведении торгов. К их числу относятся: сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене, размере задатка, сроков оплаты покупной цены победителем.

Организатором торгов изменения внесены в пункт 13 Аукционной документации «Порядок заключения договора». Данные сведения не являются обязательными к публикации в составе извещения о проведении торгов.

В извещение о проведении торгов, подлежащее публикации в печатном СМИ, изменения Организатором торгов не вносились.

В части довода жалобы о том, что аукционная документация не содержит актуальную информацию об обременениях.

Согласно части 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 о проведении торгов в предмете аукциона содержится информация о наличии обременений: Офисное здание площадью 1499 кв. м, кадастровый номер 27:22:0040604:447 и земельный участок площадью 1489 кв.м. кадастровый номер 27:22:0040604:453. Местоположение: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская, д. 41. Собственник ООО. Регистрационный номер 4/А. Обременение – договор залога. Начальная цена 22763200 руб. (НДС не облагается). Задаток - 1138160 руб. Шаг – 227632 руб. (ОСП по Комсомольскому району)

В составе документации к аукциону Организатором торгов прикреплена выписка из ЕГРН (в разделе «Документы и сведения» в «Документах лота» содержится pdf.файл «по делу 4а должник ООО). Данная выписка содержит информацию об обременениях, установленных для объекта недвижимости – здания, актуальную на 06.12.2023.

Так офисное здание обременено договором аренды с ООО (регистрационный номер 27:22:0040604:447-27/002/2021-8) и договором залога (ипотеки) регистрационный № 27:22:0040604:447-27/022/2019-4 в пользу Б.

Таким образом, необходимая и достаточная информация об обременениях реализуемого имущества Организатором торгов размещена.

В связи с чем Комиссия считает данный довод жалобы необоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу А. (вх. № 4022/24 от 13.03.2024) на действия МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области – организатора торгов по реализации арестованного имущества при проведении на электронной площадке https://utp.sberbank-ast.ru/ торгов по продаже офисного здания площадью 1499 кв.м., кадастровый номер 27:22:0040604:447 и земельный участок площадью 1489 кв.м. кадастровый номер 27:22:0040604:453, местоположение: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская, д. 41. Собственник имущества ООО. Извещение № 21000029830000000935 (Лот № 8), необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Хабаровского УФАС России от 14.03.2024 (исх. № ТТ/2562/24).

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.