

<...>

456200, г. Златоуст, ул. Ленина, 91

ООО «Максона»

454052, г. Челябинск,

ул. Калмыкова, д.9

maksona74@mail.ru

Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Челябинской и Курганской областях

454091, г. Челябинск,

ул. Ленина, д. 59

tu74@rosim.ru

## **РЕШЕНИЕ**

### **по жалобе № 074/01/18.1-899/2019**

17 июня 2019 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции (далее - Комиссия) в составе:

Председатель

<...>

Комиссии:

Члены Комиссии: <...>

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) (вх. № 7386 от 29.05.2019) на действия организатора торгов ООО «Максона», выступающего по поручению МТУ Росимущества Челябинской и Курганской областях при проведении торгов по продаже имущества должника:

1. нежилое помещение 3 – магазин площадью 158,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина; извещение № 130319/8968420/40 и № 170419/8968420/09) посредством проведения открытого аукциона;
2. нежилое помещение площадью 97,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10 (извещение № 130319/8968420/39 и № 170419/8968420/08) посредством проведения открытого аукциона;
3. нежилое помещение №8 магазин площадью 268,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 (извещение 130319/8968420/38 и № 170419/8968420/07) посредством проведения открытого аукциона; (далее –

торги) в отсутствие Заявителя, представителей ООО «Максона», МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях, надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

## **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба <...> на действия организатора торгов ООО «Максона» при проведении торгов по продаже имущества должника:

1. нежилое помещение 3 – магазин площадью 158,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина д.10 (извещение № 130319/8968420/40 и № 170419/8968420/09) посредством проведения открытого аукциона;
2. нежилое помещение площадью 97,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10 (извещение № 130319/8968420/39 и № 170419/8968420/08) посредством проведения открытого аукциона;
3. нежилое помещение №8 магазин площадью 286,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 (извещение 130319/8968420/38 и № 170419/8968420/07) посредством проведения открытого аукциона.

Согласно доводам жалобы <...> организатором торгов ООО «Максона» были проведены торги и повторные торги имущества должника (нежилое помещение 3 – магазин площадью 158,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина д.10, нежилое помещение площадью 97,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д.10, нежилое помещение площадью №8 магазин площадью 286,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д.8). При этом, при публикации извещений № 130319/8968420/38 и № 170419/8968420/07 о проведении торгов нежилого помещения площадью №8 магазин площадью. 286,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 неверно указана площадь объекта: вместо 286,7 кв. м указано – 28,7 кв. м.

Кроме того, Заявитель считает, что нарушены сроки публикации извещений о проведении торгов.

Помимо этого, Заявитель указывает, что была ограничена возможность реализации имущества. В отношении нежилого помещения 3 – магазин площадью 158,1 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина д.10 имеется обстоятельство, затрудняющее реализацию указанного имущества, а именно тот факт, что нежилое помещение 3 входит в помещение 1 площадью 242,9 кв.м (кадастровый номер <...> :25:0303213:238). Помещение 1 не находится под арестом и не имеет зарегистрированных обременений, не упоминается в Решении Тверского районного суда г.Москвы в качестве имущества, на которое наложено взыскание. В отношении нежилого помещения №8 магазин площадью. 286,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка

ул. 50 лет ВЛКСМ, д.8 также имеется обстоятельство, затрудняющее реализацию указанного имущества, а именно тот факт, что условные номера и адреса помещения №8 и помещение №5 площадью 207,9 кв.м полностью совпадают – 74:74:18/065/2010-487. При этом, Помещение №5 не находится под арестом и не имеет зарегистрированных обременений.

Таким образом, по мнению Заявителя, реализация нежилых помещений №3 и №8 недопустима, так как может привести к необоснованному нарушению прав собственности.

Организатор торгов возражал против доводов жалобы, представил письменные пояснения, из содержания которых следует, что сроки опубликования извещения и порядок проведения торгов не были нарушены. Указание неверной площади реализуемого помещения произошло вследствие технической ошибки.

Изучив материалы жалобы, пояснения организатора торгов Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

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 (Указ Президента РФ от 12.05.2008 № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом»).

В соответствии со статьей 89 Закона 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 (далее - организатор торгов).

1. На основании исполнительного листа № ФС 001961459 от 20.11.2015, выданного Тверским районным судом г.Москвы, отделом судебных приставов по г.Златоусту и Кусинскому району возбуждено исполнительное производство от 04.02.2016 №5796/16/74039-ИП, в ходе которого объекты недвижимого имущества (нежилое помещение 3 – магазин площадью 158,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина д.10, нежилое помещение площадью 97,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д.10, нежилое помещение №8 – магазин площадью. 286,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет

ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д.8) переданы на реализацию.

ООО «Максона» является поверенным (лицо, осуществляющее фактические действия по проведению торгов) МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях в соответствии с договором от 31.10.2018 №СПО(М)-2/2019.

МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях своим поручением от 18.02.2019 № 21150 поручило ООО «Максона» осуществить процедуру реализации арестованного имущества.

Актами о передаче арестованного имущества на торги от 06.03.2019, судебным приставом-исполнителем ОСП по г. Златоусту и Кусинскому району УФССП России по Челябинской области в ООО «Максона» передано на реализацию следующее имущество:

1. нежилое помещение 3 – магазин площадью 158,1 кв.м, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина д.10, условный номер <...> :25:0000000:0000:006436:1003/А;
2. нежилое помещение, общей площадью 97,1 кв.м, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д.10;
3. нежилое помещение №8 – магазин площадью 286,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, кадастровый номер <...> :18:0804083:1664; право аренды земельного участка площадью 840 кв. м, расположен по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д.8.

ООО «Максона» опубликовало информационные сообщения о продаже арестованного имущества в периодическом издании «Южноуральская панорама», на сайте <https://tofrgi.gov.ru>.

	№130319/8968420/38	№130319/8968420/39	№130319/8968420/40
Имущество должника	нежилое помещение №8 магазин площадью. 268,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8	нежилое помещение площадью 97,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10	нежилое помещение 3 – магазин площадью 158,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина д.10
Дата создания извещения; дата публикации извещения	13.03.2019; 22.03.2019	13.03.2019; 22.03.2019	13.03.2019; 22.03.2019
Дата публикации объявления в периодическом	21.03.2019	21.03.2019	21.03.2019

издании

Дата начала подачи заявок	21.03.2019	21.03.2019	21.03.2019
Дата окончания подачи заявок	01.04.2019	01.04.2019	01.04.2019
Дата проведения аукциона	04.04.2019	04.04.2019	04.04.2019

В соответствии с протоколами о результатах несостоявшихся аукционов по продаже арестованного имущества (1 торги) от 02.04.2019 торги по продаже вышеперечисленного имущества признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в аукционе.

Постановлениями о снижении цены переданного на реализацию имущества от 05.04.2019 судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Златоусту и Кусинскому району УФССП России по Челябинской области цена указанного имущества, переданного в ООО «Максона» снижена на 15%.

ООО «Максона» опубликовало информационные сообщения о продаже арестованного имущества (повторные торги) в периодическом издании «Южноуральская панорама», на сайте <https://tofrgi.gov.ru>.

	№170419/8968420/07	№170419/8968420/08	№170419/8968420/09
Имущество должника	нежилое помещение №8 магазин площадью. 268,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8	нежилое помещение площадью 97,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10	нежилое помещение 3 – магазин площадью 158,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина д.10
Дата создания извещения; дата публикации извещения	17.04.2019; 30.04.2019	17.04.2019; 30.04.2019	17.04.2019; 30.04.2019
Дата публикации объявления в периодическом издании	29.04.2019	29.04.2019	29.04.2019
Дата начала подачи заявок	29.04.2019	29.04.2019	29.04.2019
Дата окончания подачи заявок	13.05.2019	13.05.2019	13.05.2019
Дата			

проведения  
аукциона

16.05.2019

16.05.2019

16.05.2019

В соответствии с протоколами о результатах несостоявшихся аукционов по продаже арестованного имущества (2 торги) от 15.05.2019 торги по продаже вышеперечисленного имущества признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в аукционе.

Согласно решению Тверского районного суда г. Москва от 13.08.2015 между КБ «ЮНИАСТРУМ БАНК» (ООО) и <...> в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика по кредитным договорам заключены Договоры залога № 19-3/3-2/КМБ от 07.12.2010, № 19-3/3-3/КМБ от 21.12.2010, № 78-3/3-4/КМБ от 22.10.2012.

Предметами указанных договоров залога является, в том числе реализуемое на торгах имущество: нежилое помещение №8 магазин площадью. 268,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8; нежилое помещение площадью 97,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10; нежилое помещение 3 – магазин площадью 158,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина д.10. Данное обстоятельство подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, представленными в материалы дела <...>

Частью 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом.

Согласно части 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. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Информационные сообщения о проведении первых торгов по продаже арестованного имущества были опубликованы в периодическом издании «Южноуральская панорама» 21.03.2019, т.е. за 13 дней до даты проведения аукциона (04.04.2019), извещения на сайте <http://torgi.gov.ru> опубликованы 22.03.2019, т.е. за 12 дней до даты проведения аукциона.

Информационные сообщения о проведении вторых торгов по продаже арестованного имущества были опубликованы в периодическом издании «Южноуральская панорама» 29.04.2019, т.е. за 16 дней до даты проведения аукциона (16.05.2019), извещения на сайте <http://torgi.gov.ru> опубликованы

30.04.2019, т.е. за 15 дней до даты проведения аукциона.

Таким образом, организатор публичных торгов известил о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения. Необходимые сроки для извещения ООО «Максона» не нарушены. Довод жалобы не обоснован.

2. Частью 1 статьи 56 Закона об ипотеке определено, что порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Законом об ипотеке, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Частью 2 статьи 448 ГК РФ установлено, что 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.

Согласно части 3 статьи 57 Закона об ипотеке в извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

В соответствии с актом передачи арестованного имущества на торги от 06.03.2019 судебным приставом-исполнителем ОСП по г. Златоусту и Кусинскому району УФССП России по Челябинской области в ООО «Максона» передано на реализацию нежилое помещение №8 магазин площадью **268,7 кв. м** по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д.8.

Согласно постановлениям о снижении цены переданного на реализацию имущества от 05.04.2019 № 74039/19/191590, акта возврата арестованного имущества с реализации от 24.05.2019 судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Златоусту и Кусинскому району УФССП России по Челябинской области площадь указанного имущества составляет **268,7 кв. м**.

При этом, в извещении о проведении торгов № 130319/8968420/38, размещенном на сайте <https://tofrgi.gov.ru> указано, что предметом торгов является нежилое помещение № 8 магазин площадью **28,7 кв. м** по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул.50 лет ВЛКСМ, д.8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г.Сатка ул.50 лет ВЛКСМ, д.8.

В тексте объявления о проведении торгов указанного имущества должника также указана площадь нежилого помещения – **28,7 кв. м**.

Помимо этого, в Приложении к Поручению МТУ Росимущества от 18.02.2019 № 21150 на реализацию арестованного имущества, в Протоколах о результатах несостоявшихся аукционов по продаже арестованного имущества (1 и 2 торги) 02.04.2019 от и 15.05.2019 соответственно площадь указанного нежилого помещения также указана в размере **28,7 кв. м**.

Аналогичные несоответствия в указании площади нежилого помещения №8 магазина по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 допущены при проведении повторных торгов по реализации указанного имущества (извещение № 170419/8968420/07).

Сообщение о проведении торгов является по своей правовой природе публичной офертой, которая в силу части 2 статьи 437 ГК РФ должна быть полной и безоговорочной и содержать все существенные условия, позволяющие сформировать свое предложение (акцепт) организатору торгов и подать заявку для принятия участия в торгах, в том числе в части определения предмета торгов.

Комиссия Челябинского УФАС России, проанализировав документы и сведения, представленные организатором торгов, пришла к выводам, что информация, указанная в объявлении и сообщении о проведении торгов, содержит противоречивые формулировки и не позволяет сделать однозначный вывод о предмете торгов. Довод жалобы обоснован, действия организатора торгов ООО «Максона» нарушают положения части 2 статьи ГК РФ, части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

3. Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223 «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, Челябинское УФАС России не имеет правовых оснований для рассмотрения доводов жалобы об ограничении возможности реализации арестованного имущества и нарушении прав собственности в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

С учетом того, что на дату рассмотрения жалобы договор по результатам торгов заключен, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов ООО «Максона» при проведении торгов по продаже имущества должника (нежилое помещение 3 – магазин площадью 158,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина; извещение № 130319/8968420/40 и № 170419/8968420/09) посредством

проведения открытого аукциона; нежилое помещение площадью 97,1 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10 (извещение № 130319/8968420/39 и № 170419/8968420/08) посредством проведения открытого аукциона; нежилое помещение №8 магазин площадью. 268,7 кв.м по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 (извещение 130319/8968420/38 и № 170419/8968420/07) частично обоснованной в части указания несоответствующей площади нежилого помещения №8 магазина по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 допущены при проведении повторных торгов по реализации указанного имущества (извещения №№ 130319/8968420/38, 170419/8968420/07).

2. Признать в действиях организатора торгов ООО «Максона» нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ, части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>