

РЕШЕНИЕ № 053/10/18.1-237/2024

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

23 апреля 2024 года

Великий Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России; Управление) (далее – Комиссия) в составе:

...;

...;

...;

в присутствии:

- организатор торгов – Общество с ограниченной ответственностью «Компромисс» - надлежащим образом уведомлен о месте и времени рассмотрения жалобы, представителей не направил, ходатайств не заявлял;

- Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях - надлежащим образом уведомлено о месте и времени рассмотрения жалобы, представителей не направило, ходатайств не заявляло;

- податель жалобы - Панков Олег Игоревич – надлежащим образом уведомлен о месте и времени рассмотрения жалобы, участия в рассмотрении жалобы (лично или посредством видео-конференцсвязи) не принял, представителей не направил, ходатайств не заявлял,

рассмотрев жалобу Панкова Олега Игоревича (далее – Панков О.И.) на действия организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Компромисс» (173000, Великий Новгород, ул. Федоровский ручей, д. 2/13, офис 14; далее – ООО «Компромисс») при проведении торгов в форме электронного аукциона по реализации имущества должников,

извещение № 22000078960000000149 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 25.03.2024,

УСТАНОВИЛА:

15.04.2024 в Новгородское УФАС России поступила жалоба Панкова О.И. на действия организатора торгов – ООО «Компромисс» при проведении торгов в форме электронного аукциона по реализации имущества должников, извещение № 22000078960000000149 о проведении которого было размещено на официальном сайте 25.03.2024 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

Объект торгов является залоговым имуществом.

В документации об аукционе, размещенной на официальном сайте, а также в газете «Новгородские ведомости» отражены контактные данные организатора торгов, в частности, указано контактное лицо организатора торгов и его номер телефона.

С целью получения дополнительной информации (получения сведений о третьем лице; получении выписки из ЕГРН; получении договора аренды или иного обременительного документа) податель Жалобы 01.04.2024, 03.04.2024 осуществлял телефонные звонки на телефонный номер контактного лица организатора торгов.

Однако, на телефонные звонки подателя Жалобы никто не ответил.

03.04.2024 с целью получения необходимой информации о предмете торгов, подателем Жалобы было направлено смс-сообщение на номер телефона контактного лица ООО «Компромисс».

Несмотря на получение указанного смс-сообщения, никто из представителей ООО «Компромисс» не связался с подателем Жалобы и не представил ему необходимую информацию для принятия решения об участии в аукционе.

В Жалобе ее податель указывает, что ООО «Компромисс» грубо нарушен порядок организации и проведения торгов, что выразилось в следующем.

1. Как следует из Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном

производстве) 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.

В силу пункта 4.6 Методических рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденных Росимуществом 11.04.2014 (далее - Методические рекомендации), организатор торгов осуществляет процесс подготовки и проведению торгов, в том числе предоставляет заявителям и претендентам возможность ознакомления с предметом торгов и документацией, характеризующей предмет торгов и его правовой статус, а также с правилами проведения торгов.

Вместе с тем, документация, характеризующая предмет торгов и его правовой статус, Панкову О.И. не была предоставлена по причине бездействия организатора торгов (в частности, отсутствует обратная связь).

2. Согласно пункту 6.1 Методических рекомендации более чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 20 дней до окончания приема заявок для участия в торгах (в отношении заложенного недвижимого имущества - не менее чем за 25 (двадцать пять) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 15 дней до окончания приема заявок для участия в торгах, а в отношении повторных торгов и не менее чем за 20 (двадцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 10 дней до окончания приема заявок для участия в торгах) должно быть осуществлено размещение информационного извещения об имуществе, реализуемом на торгах, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru, собственном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также - публикация в печатных СМИ, распространяемых на территории субъекта Российской Федерации, в котором находится реализуемое имущество и будут проводиться торги. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Как следует из Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – 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.

Информация о проведении рассматриваемых торгов на официальном сайте была размещена 25.03.2024; дата начала приема заявок – 28.03.2024; дата окончания приема заявок – 08.04.2024; дата проведения торгов – 12.04.2024.

Таким образом, организатором торгов допущено нарушение сроков размещения извещения № 22000078960000000149, поскольку не выдержаны соответствующие сроки.

3. Информация о торгах также публикуется в периодическом печатном издании, являющемся официальным информационным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Объект торгов по лоту № 2 является залоговым имуществом.

Организатором торгов извещение № 22000078960000000149 не размещено в периодическом печатном издании, являющемся официальным информационным органом исполнительной власти Новгородской области, в установленные нормативными правовыми актами сроки. Извещение о проведении рассматриваемых торгов размещено в периодическом печатном издании «Новгородские ведомости» 27.03.2024.

4. Документация об аукционе по лоту № 1 не содержит информацию:

- о размере задатка за участие в торгах;
- о размере начальной цены предмета торгов;
- о размере вознаграждения электронной площадки.

С учетом вышеизложенного, податель Жалобы просит антимонопольный орган провести проверку по данным фактам, при наличии оснований принять меры реагирования в рамках компетенции, при необходимости отменить результаты торгов.

Организатор торгов – ООО «Компромисс» считает Жалобу необоснованной по основаниям, указанным в письменных возражениях на Жалобу.

Общий порядок организации и проведения торгов предусмотрен статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно Закону об ипотеке 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 настоящим Федеральным

законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Порядок проведения торгов, проводимых в ходе исполнительного производства, определен в статье 57 Закона об ипотеке.

В соответствии с Поручением Федерального агентства по управлению государственным имуществом (вх. письмо № 53-10807 от 27.10.2020, исх. МИ-12/34097 от 27.10.2020) о требованиях к публикациям о торгах по продаже арестованного имущества, в информационный сообщениях необходимо обязательно указывать:

в отношении содержания информационного сообщения:

- сведения о предмете торгов (кадастровый номер);
- сведения о зарегистрированных в жилом помещении лицах;
- информация о задолженности;
- информация о лицах, которые не имеют права участвовать в публичных торгах;
- величина повышения начальной цены имущества;
- информация об электронной площадке;
- сроки и порядок уведомления заявителей об отказе в приеме и регистрации заявки на участие в торгах либо в допуске по участию в торгах;

в отношении срока приема заявок на участие в торгах:

- при проведении торгов в электронной форме срок приема заявок должен быть установлен таким образом, чтобы количество дней с даты окончания срока подачи заявок до даты торгов составляло не более 5 календарных дней;
- в случае проведения торгов по традиционной форме срок приема заявок должен составлять не менее половины срока с даты размещения извещения.

13.12.2023 между Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173000, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6; далее - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях) (заказчик) и ООО «Компромисс» (исполнитель) заключен государственный контракт № К 24-42 на оказание услуг по

реализации арестованного имущества, по условиям которого заказчик поручает, а исполнитель за вознаграждение обязуется на условиях, установленных контрактом, письменными поручениями и указаниями заказчика оказать услуги по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

25.03.2024 на основании поручения заказчика, после подписания акта приема – передачи имущества на реализацию, ООО «Компромисс» организовало реализацию заложенного имущества (извещение № 22000078960000000149).

Кроме того, информация об аукционе размещена организатором торгов на электронной площадке Тендер РТС, ссылка на которую указана в информационном извещении от 25.03.2024.

При размещении извещения, ООО «Компромисс» указаны следующие данные:

- вид и форма проведения торгов;
- сведения об электронной площадке;
- нормативно – правовой акт, на основании которого проходят торги;
- информация о периодическом издании, в котором опубликовано извещение;
- данные об инициаторе и организаторе торгов;
- информация о лоте (предмет торгов и его правовой статус, сведения о начальной цене, размере задатка, размере задолженности, кадастровый номер, шаг аукциона, сроки подачи заявок и дата, время и место проведения торгов).

К извещению прикреплены документы, характеризующие предмет торгов и его правовой статус (в том числе: выписка из ЕГРН, технический паспорт, постановление о направлении имущества на реализацию), а также аукционная и иная документация.

Также, информационное извещение о торгах опубликовано в газете «Новгородские ведомости».

Соответственно, организатором торгов доведена до сведения потенциальных участников аукциона вся необходимая и достоверная информация, необходимая для принятия решения об участии в торгах. Дополнительной информации, необходимой для принятия решения об участии в торгах не требовалось, поскольку она была исчерпывающей (неполучение ответа на направленное в адрес организатора торгов смс-сообщение не повлекло для подателя Жалобы негативных последствий). Участие в торгах податель Жалобы не принимал.

Срок размещения информационного сообщения в соответствии с Законом об ипотеке не нарушен, торги проведены по истечении 10 дней с даты опубликования извещения.

Следовательно, права подателя Жалобы нарушены не были, Закон о защите конкуренции организатором торгов также не нарушен.

С учетом вышеизложенного, организатор торгов – ООО «Компромисс» просит признать Жалобу необоснованной.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Закона 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.

Согласно части 1 статьи 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).

В соответствии с пунктом 2 статьи 447 ГК РФ в качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором рассматриваемых торгов выступает ООО «Компромисс», наделенное МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях соответствующими полномочиями в силу заключенных между ними государственных контрактов № К 24-42 от 13.12.2023, № К 24-64 от 04.03.2024 на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество.

1. Согласно пункту 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.

Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов (пункт 3 статьи 448 ГК РФ).

В силу пункта 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или **исполнительных документов** в **порядке** исполнительного производства, а также в **иных** случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные **статьями 448** и **449** настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве 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.

Ознакомившись с информацией, размещенной на официальном сайте, Комиссия Новгородского УФАС России пришла к выводу о том, что вся необходимая и требуемая в силу действующего законодательства информация о проведении рассматриваемых торгов их организатором была размещена на официальном сайте.

В частности, организатором торгов размещены постановления судебного пристава-исполнителя о передаче имущества на реализацию, выписки из ЕГРН.

Размещенная организатором торгов информация является полной и исчерпывающей. Организатором торгов исполнены требования действующего законодательства.

Ссылка подателя Жалобы на Методические рекомендации является

несостоятельной, поскольку [письмом](#) Росимущества от 31.07.2019 № СА-12-25421 сообщено об отмене письма Росимущества, направившего Методические рекомендации.

Сам по себе факт отсутствия со стороны организатора торгов обратной связи не свидетельствует о нарушении организатором торгов требований действующего законодательства Российской Федерации.

На участие в торгах поступили заявки нескольких участников, что свидетельствует о том, что при их проведении ограничения конкуренции организатором торгов допущено не было.

Учитывая вышеизложенное, данный довод Жалобы является необоснованным.

2. 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.

Извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте на 25.03.2024; прием заявок установлен с 28.03.2024 по 08.04.2024 (включительно); дата проведения торгов – 12.04.2024.

Таким образом, извещение о проведении рассматриваемых торгов размещено на официальном сайте в установленные сроки.

В данной части Жалоба является необоснованной.

3. Информация о проведении рассматриваемых торгов размещена в газете «Новгородские ведомости» (выпуск № 12 от 27.03.2024).

То есть, срок размещения информации о проведении рассматриваемых торгов (в том числе по лоту № 2) в периодическом издании не нарушен, в данной части Жалоба также является необоснованной.

4. Как указывает податель Жалобы, документация об аукционе по лоту № 1 не содержит информацию о размере задатка за участие в торгах; о размере начальной цены предмета торгов; о размере вознаграждения электронной площадки.

При оценке данного довода Жалобы Комиссия Новгородского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 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 соответствии с пунктом 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

В электронном извещении, размещенном на официальном сайте, а также в информационном сообщении, опубликованном в газете «Новгородские ведомости», в отношении лота № 1 указаны, помимо прочего, начальная цена лота, а также размер задатка.

Обязательность указания размера вознаграждения электронной площадки в извещении, документации о проведении торгов по реализации имущества должников, действующим законодательством не предусмотрена.

При этом, данную информацию, при необходимости, потенциальные участники торгов могут получить на сайте оператора электронной площадки в сети «Интернет».

При таких обстоятельствах, Комиссия Новгородского УФАС России признает данный довод Жалобы необоснованным.

Таким образом, Жалоба является необоснованной полностью.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Панкова Олега Игоревича на действия организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Компромисс» (173000, Великий Новгород, ул. Федоровский ручей, д. 2/13, офис 14) при проведении торгов в форме электронного аукциона по реализации имущества должников, извещение № 22000078960000000149 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 25.03.2024, необоснованной.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

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