

РЕШЕНИЕ

по делу № 065/10/18.1-1178/2020

16 декабря 2020 года г. Южно-Сахалинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председателя Комиссии: <...> – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

Членов Комиссии: <...> – начальника отдела контроля государственных закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля государственных закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

в отсутствие представителей сторон;

рассмотрев дело № 065/10/18.1-1178/2019 по жалобе <...> (далее – заявитель) на действия организатора торгов – Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Сахалинской области (ИНН 6501251609) (далее – организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества – (Лот 4) жилой дом, площадью 178,1 кв.м., расположенный по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Июльская, д. 100, кадастровый № 65:01:1001003:311. Земельный участок, площадью 1000 кв.м., расположенный по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Июльская, д. 100, кадастровый № 65:01:1001003:193. Должник <...> Согласно письму УФСС, сведения о зарегистрированных лицах отсутствуют. Обременение: арест, залог. Основание проведения торгов – постановление судебного пристава-исполнителя МОСП по исполнению особых исполнительных производств <...> о передаче арестованного имущества на торги от 15.10.2019 (извещение № 061120/10503885/01),

УСТАНОВИЛА:

27.11.2020 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области поступила жалоба заявителя на действия организатора торгов, согласно которой, последним при проведении открытого аукциона допущены нарушения действующего законодательства Российской Федерации о торгах, выразившиеся в установлении начальной цены продажи лота на торгах в не соответствии со вступившим в законную силу судебным актом, в связи с чем, просит признать действия организатора торгов незаконными и выдать обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Уведомлением-требованием от 01.12.2020 № 05-7758 рассмотрение жалобы по существу назначено на 07.12.2020 в 11 часов 00 минут.

Вместе с тем, в целях всестороннего рассмотрения дела, в том числе для истребования дополнительных документов и информации, Комиссией объявлен перерыв до 16.12.2020, что подтверждается уведомлениями-требованиями от

07.12.2020 № 05-7870, а также от 08.12.2020 № 05-7893.

Стороны, будучи извещенные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу, на заседание Комиссии не явились, явкой своих представителей не обеспечили, правом участия в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не воспользовались. Вместе с тем, от организатора торгов представлены письменные возражения на жалобу, согласно которым, считает ее необоснованной.

Между тем, Комиссия Сахалинского УФАС России, изучив представленные в материалы дела документы и информацию, пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого, могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании части 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.

В соответствии с частью 1 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).

Из части 2 этой же нормы следует, что начальная цена имущества, выставяемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

Статьей 90 Закона об исполнительном производстве установлено, что порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. 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.

На основании пункта 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В силу пункта 4 указанной выше нормы извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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.

Начальная цена продажи оспариваемого лота составляет 4 800 000,00 рублей.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора – самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 настоящего Федерального закона.

Как следует из представленных в материалы дела документов, начальная цена имущества установлена на основании решения Южно-Сахалинского городского

суда от 25.04.2018 по делу № 2-1236/18, которая, как указано ранее составляет 4 800 000,00 рублей.

Вместе с тем апелляционным определением от 27.06.2019 судебная коллегия по гражданским делам Сахалинского областного суда определила изменить установленную решением Южно-Сахалинского городского суда от 25.02.2018 начальную продажную цену залогового имущества до 6 584 000, 00 рублей.

Указанное выше определение Сахалинского областного суда не обжаловано, сведения об изменении начальной продажной цены залогового имущества, установленной таким определением, в материалах дела отсутствуют.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание, вступившее в законную силу определение Сахалинского областного суда, которым изменена начальная продажная цена залогового имущества до 6 584 000, 00 Комиссия Сахалинского УФАС России приходит к выводу, что установленная организатором торгов начальная продажная цена имущества не соответствует вышеуказанному судебному акту, в связи с чем, организатор торгов признается нарушившим положения пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а жалоба заявителя обоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно подпункту «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Учитывая в совокупности вышеизложенное, Комиссия Сахалинского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Сахалинской области (ИНН 6501251609) при проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества – (Лот 4) жилой дом, площадью

178,1 кв.м., расположенный по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Июльская, д. 100, кадастровый № 65:01:1001003:311. Земельный участок, площадью 1000 кв.м., расположенный по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Июльская, д. 100, кадастровый № 65:01:1001003:193. Должник <...> Согласно письму УФСС, сведения о зарегистрированных лицах отсутствуют. Обременение: арест, залог. Основание проведения торгов – постановление судебного пристава-исполнителя МОСП по исполнению особых исполнительных производств <...> о передаче арестованного имущества на торги от 15.10.2019 (извещение № 061120/10503885/01) – обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Сахалинской области (ИНН 6501251609) нарушившим положения пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов – Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Сахалинской области (ИНН 6501251609) обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений порядка организации торгов.

4. Передать материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в отношении лиц, допустивших нарушения, указанные в пункте 2 настоящего Решения.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Сахалинской области в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объеме.