

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 137/11-18.1-2016

«03» октября 2016 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии: Кухарской Н.Е. – руководитель управления;
Поляковой Ю.А. – начальника отдела контроля
органов власти

Членов Комиссии:

Давыдовой А.М. – начальника отдела ТЭК;
Чубукова А.А. – начальника отдела судебной и
правовой работы;
Кирилловой И.Г. – главного специалиста-эксперта
отдела контроля органов власти,

при участии:

- <...>;

- <...> – представителя территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской области (далее – ТУ Росимущества КО), <...>,

в отсутствие: заявителя, извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 137/11-18.1-2016

УСТАНОВИЛА:

26.09.2016г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица на действия организатора торгов - индивидуального предпринимателя <...> (далее – ИП <...>) при проведении аукциона по реализации имущества должника – квартиры, площадью 64,7 кв.м., кадастровый номер <...> :30:0603058:4887, находящейся по адресу: г. Новокузнецк, ул. Рокосовского, 25-177, (извещение № 060716/12302981/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru, в газете «Кузбасс» № 94 (26462) от 24.08.2016г.).

По мнению заявителя, организатором торгов нарушены правила проведения торгов, а именно:

- публичные торги по продаже заложенного имущества проведены не по месту нахождения указанного имущества;

- с протоколом проведения торгов заявитель не ознакомлен, на сайте торгов

указанный протокол не размещен.

Уведомлением от 27.09.2016г. № 11/8753 рассмотрение жалобы было назначено на 03.10.2016г. на 13 часов 10 минут.

На заседании Комиссии, состоявшемся 03.10.2016г., ИП <...> пояснил, что извещение о проведении открытого аукциона по реализации имущества должника – квартиры, площадью 64,7 кв.м., кадастровый номер <...> :30:0603058:4887, находящейся по адресу: г. Новокузнецк, ул. Рокосовского, 25-177, размещено на сайте www.torgi.gov.ru, в областном издании газете «Кузбасс», что позволяет всем желающим ознакомиться с информацией и принять соответствующее решение об участии в торгах.

ИП <...> сообщил, что торги проводятся в субъекте Российской Федерации, на территории которого находится имущество.

Также ИП <...> указал, что размещение протокола об итогах проведения торгов на официальном сайте торгов действующим законодательством не предусмотрено.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения сторон, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что 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 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ 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.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ № 229-ФЗ) 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.

Частью 3 статьи 87 ФЗ № 229-ФЗ установлено, что 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 ФЗ № 229-ФЗ 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).

24.05.2016г. между ТУ Росимущества КО и ИП <...> заключен государственный контракт № 0139100005216000015-0161741-03 (далее – государственный контракт).

Согласно пункту 1.1 государственного контракта заказчик (ТУ Росимущество КО) поручает, а исполнитель (ИП <...>) обязуется на условиях, установленных контрактом и письменными поручениями заказчика от своего имени совершать действия по приёму, реализации и хранению имущества, арестованного во исполнение судебных актов и актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество и приёму и хранению, обращённого в собственность государства и иного изъятого имущества на территории Кемеровской области.

Основанием продажи имущества является постановление судебного пристава-исполнителя МОСП по Заводскому и Новоильинскому районам г. Новокузнецка № б/н от 10.06.2016г. о передаче арестованного имущества на торги, принадлежащего должникам –

<...>, <...>, <...>, квартира площадью 64,7 кв.м., кадастровый номер <...> :30:0603058:4887. Ограничение (обременение) права: ипотека, арест суда, прочие ограничения (обременения).

06.07.2016г. на сайте www.forgi.gov.ru, а также в периодическом печатном издании газете «Кузбасс» № 73 (26441) было опубликовано информационное сообщение о проведении ИП <...> торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества (извещение № 060716/12302981/01).

Согласно указанному извещению организатор торгов ИП <...>, действующий на основании государственного контракта № 0139100005216000015-0161741-03 от 24.05.2016г. (юридический адрес: 650004, Кемеровская обл., г. Кемерово, ул.

Большевицкая, 2-15, т. 8-913-400-6747, e-mail: en[2187@mail.ru](mailto:en2187@mail.ru)), проводит публичные торги в форме открытого аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества, в том числе имущества, арестованного в рамках исполнительного производства <...>, <...>, <...>, принадлежащее должникам <...>, <...>, <...>, квартира площадью 64,7 кв.м., кадастровый номер <...> :30:0603058:4887, находящейся по адресу: г. Новокузнецк, ул. Рокосовского, 25-177.

Дата начала подачи заявок - 07.07.2016г., дата начала торгов – 02.08.2016г.

Место, порядок и форма подачи заявок: с 10.00 до 16.00, по адресу: Кемеровская область, г. Топки, ул. Цемзаводская, 26.

24.08.2016г. на сайте www.torgi.gov.ru, в газете «Кузбасс» № 94 (26462) опубликованы изменения в извещение о проведении торгов, назначена новая дата начала торгов – 09.09.2016г.

Согласно протоколу № 669 от 09.09.2016г. заседания комиссии по подведению итогов приема и регистрации заявок на участие в публичных торгах на участие в торгах было подано три заявки от физических лиц: <...>, <...>, <...>. Участниками торгов признаны <...>, <...>. Заявка <...> была отклонена по причине не соответствия суммы задатка заявленным в извещении требованиям.

В соответствии протоколом № 669 от 09.09.2016г. заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества победителем торгов признано физическое лицо <...>, предложившее наибольшую сумму – <...>, с которой заключен договор купли-продажи <...>.

Порядок организации и проведения торгов урегулирован статьями 448-449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно статье 448 ГК РФ в открытом аукционе может участвовать любое лицо; 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; условия договора, заключаемого по результатам торгов, которые определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов; организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения; участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов; лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора; обязательства по заключенному на торгах договору должны быть исполнены победителем торгов лично; условия заключенного по результатам торгов договора могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

В соответствии с частями 1, 2 статья 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. Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

Организация, сроки и порядок реализации имущества должника на торгах установлены статьями 89, 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - ФЗ № 229-ФЗ).

Согласно части 2 статьи 90 ФЗ № 229-ФЗ порядок проведения торгов устанавливается Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Установлено, что обязанность размещения протокола проведения торгов указанными выше нормами права не предусмотрена, персональное информирование потенциальных покупателей реализуемого имущества о результатах торгов действующим законодательства на организатора торгов не возложено.

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

Согласно извещению торги проводились по адресу: Кемеровская область, г. Топки, ул. Цементовская, 26.

Вышеуказанный объект недвижимости расположен по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Рокосовского, 25-177.

Вместе с тем, в извещении о проведении торгов № 060716/12302981/01 от 06.07.2016г. указано, что торги по реализации указанного недвижимого имущества состоятся по адресу: Кемеровская область, г. Топки, ул. Цементовская, 26, что является нарушением [пункта 2 статьи 57](#) ФЗ № 102-ФЗ.

Таким образом, указанной нормой определено место проведения публичных торгов. Вопреки этому спорные торги проводились в г. Топки, а не в месте его нахождения – г. Новокузнецк.

Вместе с тем извещение о торгах было опубликовано надлежащим образом в печатном издании, являющимся официальным источником опубликования информации субъекта РФ (Кемеровской области), на официальном сайте www.torgi.gov.ru, в связи с чем было обеспечено максимальное информирование потенциальных участников о проводимых торгах.

Учитывая вышеизложенное, а также то, что с победителем торгов заключен договор купли-продажи объекта недвижимости, расположенного по адресу:

Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Рокосовского, 25-177, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов – ИП <...> при проведении аукциона по реализации имущества должника – квартиры, площадью 64,7 кв.м., кадастровый номер <...> :30:0603058:4887, находящейся по адресу: г. Новокузнецк, ул. Рокосовского, 25-177, (извещение № 060716/12302981/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru, в газете «Кузбасс» № 94 (26462) от 24.08.2016г.) обоснованной.

2. Признать ИП <...> нарушившим часть 2 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

3. Предписание ИП <...> не выдавать.

4. Передать материалы жалобы № 137/11-18.1-2016 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель комиссии:

Н.Е. Кухарская

Ю.А. Полякова

А.М. Давыдова

Члены Комиссии: отпуск, приказ № 980 от 10.08.2016г.

И.Г. Кириллова

А.А. Чубуков

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