

Решение по жалобе № 17-01-18.1-03/199

19 апреля 2017 года
г. Волгоград

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

Председатель Комиссии <...> – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии: <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти,

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ГУП «Волгоградское областное предприятие Волгоградоблстройинвест» на действия организатора торгов ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества (лот № 25).

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 11.04.2017 (вх. № 3238) поступила жалоба ГУП «Волгоградское областное предприятие Волгоградоблстройинвест» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области (далее – организатор торгов, ТУ Росимущества в Волгоградской области) при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества (лот № 25).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 11.04.2017 № 03-8/2103 направлено 11.04.2017 организатору торгов по электронной почте tu34@rosim.ru, Заявителю по электронной почте vosi-dom@mail.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 18.04.2017 на 11 часов 00 минут. В ходе рассмотрения жалобы объявлен перерыв до 19.04.2017 до 11 часов 00 минут, до 13 часов 00 минут. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 19.04.2017 в 15 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: <...> – директор ГУП «ВОП Волгоградоблстройинвест»; <...> – представитель ТУ Росимущества в Волгоградской области (доверенность от 14.04.2017 № 04/3448); <...> - представитель ТУ Росимущества в Волгоградской области (доверенность от 18.04.2017 № 02/3537); <...> (до перерыва); <...> – представитель <...> (доверенность от 09.02.2017); <...>. (до перерыва).

Обжалуемые торги - публичные торги по продаже арестованного имущества (лот

№ 25) – сооружение нежилое пл.105,9 кв. м., кадастровый № 34:34:040035:589; здание нежилое пл.62,4 кв. м., кадастровый № 34:34:040035:596; здание нежилое пл.7,4 кв. м., кадастровый № 34:34:040035:593; сооружение нежилое пл.39,8 кв. м., кадастровый № 34:34:040035:591; сооружение нежилое пл.153,9 кв. м., кадастровый № 34:34:040035:594; здание нежилое пл.93,9 кв. м., кадастровый № 34:34:040035:590; сооружение нежилое пл.513,4 кв. м., кадастровый № 34:34:040035:592; сооружение нежилое пл.64,3 кв. м., кадастровый № 34:34:040035:595. Начальная цена – 8 683 000,00 руб. без учёта НДС, задаток – 4 341 500,00 руб. без учёта НДС. Ограничения: запрет на совершение регистрационных действий, арест. Собственник: ГУП ВОП Волгоградоблстройинвест. Адрес: г. Волгоград, ул. им. Скосырева, д. 4а, объект расположен на земельном участке пл. 2299 кв.м., принадлежащем на праве аренде собственникам (далее – Публичные торги). Извещение № 100317/0045599/01 о проведении Публичных торгов опубликовано 10.03.2017 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов). Извещение о проведении Публичных торгов также размещено 10.03.2017 на официальном сайте ТУ Росимущества в Волгоградской области.

Организатором Публичных торгов является ТУ Росимущества в Волгоградской области).

Порядок проведения Публичных торгов установлен Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон № 229-ФЗ), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», соглашением ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество».

Публичные торги проведены на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги от 15.09.2016 № 34043/16/1272121428, информационного сообщения о проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества от 10.03.2017, опубликованного на Официальном сайте торгов (далее - Информационное сообщение).

Обжалуемые действия – проведение Публичных торгов на основании отчета об оценке имущества, срок действия которого превышает 6 месяцев.

Представителями ТУ Росимущества в Волгоградской области представлены возражения на жалобу от 18.04.2017, считают жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Пунктом 1 части 2 статьи 85 Закона № 229-ФЗ установлено, что судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки недвижимого имущества.

В соответствии с частью 8 статьи 85 Закона № 229-ФЗ если установленный законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности срок действия отчета об оценке имущества должника истек, судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня истечения указанного срока привлечь оценщика для повторной оценки имущества должника в порядке, установленном настоящей статьей.

Согласно части 6 статьи 87 Закона № 229-ФЗ судебный пристав-исполнитель не ранее десяти и не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления об оценке имущества должника выносит постановление о передаче имущества должника на реализацию.

Судебный пристав-исполнитель обязан передать специализированной организации, а специализированная организация обязана принять от судебного пристава-исполнителя для реализации имущество должника в течение десяти дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию. Передача специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (часть 7 статьи 87 Закона № 229-ФЗ).

Частью 8 статьи 87 Закона № 229-ФЗ предусмотрено, что цена, по которой специализированная организация предлагает имущество покупателям, не может быть меньше стоимости имущества, указанной в постановлении об оценке имущества должника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно абзацу 2 статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

По смыслу приведенной правовой нормы отчет об оценке имущества, выставяемого на торги, должен быть актуальным на дату объявления о проведении торгов.

В соответствии с частью 1, частью 2 статьи 89 Закона № 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. Начальная цена имущества, выставяемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Как следует из материалов дела, постановление о принятии результатов оценки № 34043/16/1272104374 вынесено судебным приставом-исполнителем 18 августа 2016 года (далее – Постановление о принятии результатов оценки), постановление судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги № 34043/16/1272121428 вынесено 15.09.2016.

Уведомление № 755/814 о готовности к реализации арестованного имущества с приложениями направлено в адрес ТУ Росимущества в Волгоградской области 20.09.2016, акт передачи арестованного имущества на торги поступил в ТУ Росимущества в Волгоградской области 02.03.2017. После получения акта передачи арестованного имущества на торги ТУ Росимущества в Волгоградской области 10.03.2017 опубликовано Информационное сообщение о проведении Публичных торгов.

В Постановлении о принятии результатов оценки стоимость имущества составляет 8 683 000,00 руб. С учетом положения абзаца 2 статьи 12 Закона об оценочной деятельности для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса указанная в Постановлении о принятии результатов оценки стоимость имущества действительна в течение шести месяцев с даты составления отчета, то есть до 18.02.2017.

Согласно Информационному сообщению начальная цена имущества равна цене, указанной в постановлении о принятии результатов оценки № 34043/16/1272104374.

В связи с тем, что судебным приставом-исполнителем имущество фактически передано ТУ Росимущества в Волгоградской области по акту передачи арестованного имущества 02 марта 2017 года, то есть по истечении более пяти месяцев со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию, а также с учетом того, что срок действия отчета об оценке имущества должника истек, то итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете и указанная в Постановлении о принятии результатов оценки, не могла быть использована для определения начальной цены предмета Публичных торгов. В связи с чем, начальная цена имущества, выставяемого на торги, определена организатором торгов на основании Постановления о принятии результатов оценки, срок действия которых истек 18.02.2017.

Таким образом, организатором торгов нарушена часть 2 статьи 89 Закона № 229-ФЗ в части определения начальной цены имущества на основании Постановления о принятии результатов оценки, срок действия которых истек. Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно части 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, в том числе об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации Публичных торгов в

действиях организатора торгов – ТУ Росимущества в Волгоградской области, Комиссия Управления приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации Публичных торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ГУП «Волгоградское областное предприятие Волгоградоблстройинвест» на действия организатора торгов ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области при организации публичных торгов по продаже арестованного имущества (лот № 25) (извещение № 100317/0045599/01), обоснованной.

2. Признать организатора торгов ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области при организации публичных торгов по продаже арестованного имущества (лот № 25) (извещение № 100317/0045599/01) нарушившим часть 2 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

3. Выдать организатору торгов ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации публичных торгов по продаже арестованного имущества (лот № 25) (извещение № 100317/0045599/01).