

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба гр. (вх. 4/272 от 13.01.2022) на действия МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области – организатора аукциона по реализации имущества должника: квартиры, общей площадью 183,8 кв.м. кадастровый номер 27:23:0010624:1828 и ¼ доли земельного участка под жилым домом, общей площадью 2050 кв.м с кадастровым номером 27:23:0010624:1221, расположенной по адресу: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул. Городская, д.31. Обременение – договор залога. Начальная цена 7467896,00 руб. (НДС не облагается). Задаток 373394,80 руб. Регистрационный номер 2339/А. Собственник имущества Новиков В.И. Шаг–74678,96 руб. (извещение № 161121/0023417/01).

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), Хабаровское УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя, Организатора торгов и оператора электронной площадки

«Сбербанк-АСТ» уведомление о поступлении жалобы.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что 25.08.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 230821/0023417/01 о проведении электронного аукциона по продаже жилого помещения–квартиры, общей площадью 183,8 кв.м. кадастровый номер 27:23:0010624:1828 и ¼ доли земельного участка под жилым домом, общей площадью 2050 кв. м с кадастровым номером 27:23:0010624:1221, расположенном по адресу: г.Хабаровск, ул. Городская, д.31.Обременение–договор залога. Начальная цена 8785760,00 руб. НДС не облагается. Задаток 439288,00 руб. Рег. номер 2339/А. Собственник имущества Новиков В.И. Шаг – 87857,6 рублей. (ОСП по Железнодорожному району –84212381219; 89249265014–СПИ Чернышев А.Ю. (Лот № 23).

Согласно пункту 7.3 протокола о результатах аукциона № 2 от 20.09.2021 на участие в электронном аукционе по лоту № 23 не подано ни одной заявки, в связи с чем электронный аукцион признан несостоявшимся в соответствии со статьей 91 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ «Об исполнительном производстве»).

18.11.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru организатором торгов опубликовано извещение № 161121/0023417/01 о проведении вторичных торгов в форме электронного аукциона по продаже жилого помещения–квартиры, общей площадью 183,8 кв.м. кадастровый номер 27:23:0010624:1828 и ¼ доли земельного участка под жилым домом, общей площадью 2050 кв. м с кадастровым номером 27:23:0010624:1221, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Городская, д.31.Обременение–договор залога. Начальная цена 7 467 896,00 рублей (НДС не облагается). Задаток 373 394,80 рублей. Регистрационный номер 2339/А. Собственник имущества Новиков В.И. Шаг – 74 678,96 рублей. (ОСП по Железнодорож. району – 8(4212) 381219; 8(924)9265014 – Судебный пристав-исполнитель Чернышев Александр Юрьевич) (Лот № 4).

1. Согласно первому доводу жалобы организатором торгов нарушен срок объявления вторичных торгов.

Организатором торгов в адрес Хабаровского УФАС России представлены письменные пояснения (вх. № 4/532 от 19.01.2022), согласно которым считает жалобу заявителя необоснованной. Ссылаясь на часть 2 статьи 92 ФЗ «Об исполнительном производстве» организатор указал, что он не вправе провести вторичные торги в отсутствие вынесенного судебным приставом-исполнителем постановления о снижении начальной цены имущества на пятнадцать процентов, так как проведение торгов вызвано причинами, указанными в пунктах 1 - 3 статьи 91 закона. Уведомление о снижении цены арестованного имущества поступило в МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области 22.10.2021 вх. № 11319. Следовательно, ранее 22.10.2021 без наличия постановления судебного пристава-исполнителя организатор не мог опубликовать информационное сообщение о проведении вторичных торгов.

Вместе с тем Комиссия Хабаровского УФАС России, признавая первый довод заявителя обоснованным, исходит из следующих обстоятельств.

В соответствии с частью 1 статьи 92 ФЗ «Об исполнительном производстве» в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца **со дня объявления торгов несостоявшимися** назначает вторичные торги.

В силу части 2 статьи 92 ФЗ «Об исполнительном производстве» вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя

снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными в пунктах 1 - 3 статьи 91 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах не снижается, если их проведение вызвано причиной, указанной в пункте 4 статьи 91 настоящего Федерального закона.

В частях 2, 3 статьи 58 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») определено, что в течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.

Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, снижается на 15 процентов. Публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 57 настоящего Федерального закона.

Следовательно, по смыслу части 1 статьи 92 ФЗ «Об исполнительном производстве» вторичные торги объявляются **не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися.**

Как указано выше, согласно пункту 7.3 протокола о результатах аукциона № 2 от 20.09.2021 на участие в электронном аукционе, объявленном извещением № 230821/0023417/01, по лоту № 23 не подано ни одной заявки, в связи с чем, электронный аукцион признан несостоявшимся в соответствии со статьей 91 ФЗ «Об исполнительном производстве».

Следовательно, сроки для объявления вторичных торгов исчисляются со дня признания электронного аукциона, объявленного извещением № 230821/0023417/01, несостоявшимся, а не со дня получения от судебного пристава-исполнителя постановления о снижении начальной цены имущества на пятнадцать процентов.

Таким образом, в действиях организатора торгов - МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области, выразившихся в объявлении вторичных торгов с нарушением установленного срока усматриваются

нарушения части 1 статьи 92 ФЗ «Об исполнительном производстве», части 3 статьи 58 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

2. Согласно второму доводу жалобы, заявленному в ходе ее рассмотрения, организатором торгов нарушен срок размещения информации о признании торгов несостоявшимися.

Комиссия Хабаровского УФАС России, признавая второй довод заявителя обоснованным, исходила из следующих обстоятельств.

В извещении о проведении электронного аукциона № 161121/0023417/01 определена дата и время проведения аукциона: 08.12.2021 03:00.

Победителем вышеуказанного электронного аукциона по лоту № 4 согласно протоколу о результатах аукциона № 2 от 08.12.2021 признана Пикалова Елена Владимировна.

Согласно части 7 статьи 57 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В силу части 1 статьи 58 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

- 1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
- 2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- 3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися **не позднее чем на следующий день** после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

По смыслу части 7 статьи 57 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» победитель электронного аукциона, объявленного извещением № 161121/0023417/01 не позднее 13.12.2021 должен внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов.

Следовательно, в случае невнесения победителем электронного аукциона в срок, определенный в части 7 статьи 57 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» на счет организатора торгов покупной цены, организатор торгов **не позднее чем на следующий день** объявляет торги несостоявшимися, т.е 14.12.2021.

В ходе рассмотрения жалобы Хабаровским УФАС России установлено, что 13.12.2021 победитель электронного аукциона не внес на счет организатора торгов сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену).

Вместе с тем торги по лоту № 4 объявлены организатором торгов несостоявшимися лишь 16.12.2021, о чем составлен протокол № 3 об итогах аукциона по продаже арестованного имущества в электронной форме от 16.12.2021, что является нарушением части 1 статьи 58 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. на действия МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области – организатора аукциона по реализации имущества должника: квартиры, общей площадью 183,8 кв.м. кадастровый номер 27:23:0010624:1828 и ¼ доли земельного участка под жилым домом, общей площадью 2050 кв.м с кадастровым номером 27:23:0010624:1221, расположенной по адресу: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул. Городская, д.31. Обременение – договор залога. Начальная цена 7467896,00 руб. (НДС не облагается). Задаток 373394,80 руб. Регистрационный номер 2339/А. Собственник имущества Новиков В.И. Шаг–74678,96 руб. (извещение № 161121/0023417/01) - **обоснованной**.

2. Признать организатора торгов - МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области нарушившим часть 1 статьи 92 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», часть 1, 3 статьи 58 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

3. Организатору торгов – МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области предписание не выдавать.
4. Передать материалы дела должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лица, допустившего нарушения, к административной ответственности.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.