

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/54

20 марта 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...> – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России – начальник отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...>–заместителя начальника отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей от:

- <...>по паспорту,

- ТУ Росимущества в Хабаровском крае – <...>по доверенности от 20.03.2017 №10/34/2074.1—09,

рассмотрев жалобу <...>, материалы дела №8-01/54,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба <...>на действия ТУ Росимущества в Хабаровском крае при проведении публичных торгов по продаже заложенного и арестованного имущества должников (извещение №030317/0023417/01).

Из жалобы следует, что при проведении торгов по 8 лотам организатором торгов нарушены положения пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в информационном сообщении по всем лотам отсутствует информация о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определения лица, выигравшего торги, о сроке заключения договора купли-продажи реализуемого с торгов имущества, указано, что с протоколом о результатах торгов можно ознакомиться с 06.03.2017 по 22.03.2017 при том, что сами торги состоятся лишь 31.03.2017.

В заседании комиссии <...>доводы, изложенные в жалобе, поддержала в полном объеме.

В заседании комиссии представитель ТУ Росимущества в Хабаровском крае с доводами жалобы не согласилась, пояснив, что заявителем неверно истолкован порядок организации и проведения торгов по продаже заложенного имущества должника. Продажа имущества должника проводится в соответствии с Федеральными законам от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и постановлениями Правительства Российской Федерации. Порядок и содержание извещения о проведении торгов по продаже заложенного имущества должника регулируется специальной нормой (пункт 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а не пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации. Извещение о проведении аукциона по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества в процессе исполнительного производства содержит исчерпывающую информацию в том числе о характере продаваемого имущества, его начальной продажной цене, иных требований к содержанию извещения по продаже заложенного имущества должников не установлено. В сообщении организатором торгов разъяснен порядок ознакомления со всеми документами, относящимися к процедуре проведения торгов, назначенных на 31.03.2017.

Жалоба рассматривается Комиссией Хабаровского УФАС России по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрев материалы дела №8-01\54, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

В силу пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за 30 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.

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 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством (пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ).

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, 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. Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества (пункт 4 статьи 449.1 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим Кодексом и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350.1 настоящего кодекса.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, Законом об ипотеке, настоящим федеральным [ЗАКОНОМ](#), а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

[Пунктом 1 статьи 56](#) Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с названным Федеральным [ЗАКОНОМ](#), реализуется путем продажи с публичных торгов, порядок проведения которых определяется процессуальным законодательством Российской Федерации.

В силу [пункта 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.

Из приведенных правовых норм следует, что нормы Закона об ипотеке являются специальными нормами, применяемыми при продаже заложенного имущества должника, определяющими в том числе срок размещения информации о предстоящих торгах, содержание извещения о торгах.

03.03.2017 ТУ Росимущество в Хабаровском крае на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение №030317/0023417/01 о проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества, выделенного в 8 лотов, лот №3 – нежилое функциональное помещение пом. II (7-11), общей площадью 67,3 кв.м., расположенное на 2 этаже в шестиэтажном доме 2006 года постройки, кадастровый номер <...> -27-01/042/2007-762, регистрационный номер <...> /А, расположенное по ул. Калинина, д.94, в г. Хабаровске, указанное помещение является собственностью <...>. Имущество обременено договором залога. Начальная цена 4 290 800 руб., размер задатка 214 540 руб.

Аналогичная информация о выставленном на аукцион имуществе содержится и в отношении остальных семи лотов.

Срок подачи заявок – с 06.03.2017 по 22.03.2017. Дата проведения аукциона – 31.03.2017 в 09:30.

Извещение о продаже содержит следующие сведения: место проведения аукциона, размер задатка, срок и реквизиты для его перечисления, перечень документов, подлежащих приложению в составе заявки на участие в аукционе, для юридических и физических лиц, указан порядок проведения аукциона - путем повышения начальной цены продажи – шаг аукциона, шаг аукциона установлен в размере 1% от начальной цены продажи, указано, что выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество, определен порядок подписания протокола о результатах публичных торгов, порядок и срок подписания договора купли-продажи (не ранее чем через 10 дней со дня подписания или размещения на официальном сайте протокола о результатах аукциона).

Помимо этого, в извещении также указано, что ознакомление с информацией о предмете торгов, порядком проведения аукциона, с формами заявки, с протоколом о результатах торгов, прием и регистрация заявок на участие в торгах осуществляются с 06.03.2017 по 22.03.2017 включительно, указано время и адрес для обращений, номер телефона организатора торгов.

При изучении документации об аукционе, размещенной на официальном сайте, на сайте ТУ Росимущества в Хабаровском крае, опубликованной 03.03.2017 в газете «Тихоокеанская звезда» №39, комиссия Хабаровского УФАС России пришла к выводу о том, что объем информации о предстоящем аукционе, об оплате задатка и его размере, об оформлении заявки и ее подаче, о начальной продажной цене, об определении лица, выигравшего торги, о сроке подписания договора купли-продажи соответствует требованиям пункта 2 статьи 448 ГК РФ, статьи 449.1 ГК РФ, статьи 57 Закона об ипотеке.

Срок размещения извещения о проведении аукциона с учетом даты его проведения также следует признать соответствующим [пункту 3 статьи 57](#) Закона об ипотеке.

Довод жалобы о том, что в извещении о торгах указано об ознакомлении с протоколом о результатах торгов в период подачи заявок, комиссией не принимается, поскольку в извещении о проведении торгов указана дата проведения аукциона – 31.03.2017.

Исходя из таких обстоятельств, жалоба <...> признается необоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1. поименованного закона).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия ТУ Росимущества в Хабаровском крае при проведении публичных торгов по продаже заложенного и арестованного имущества должников (извещение №030317/0023417/01) необоснованной.

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