

РЕШЕНИЕ

«02» мая 2024 года г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

<...>

при участии посредством ВКС до отложения рассмотрения жалобы: представителя МТУ Росимущества в Калужской, Брянской и Смоленской областях <...>

(доверенность, паспорт), представителя ООО «Бонум Фатум» <...>

(решение паспорт), в отсутствие надлежащим образом уведомленного о дате и времени рассмотрения жалобы заявителя - гражданина РФ <...>

при участии посредством ВКС после отложения рассмотрения жалобы: представителя МТУ Росимущества в Калужской, Брянской и Смоленской областях <...>

(доверенность, паспорт), представителя ООО «Бонум Фатум» <...>

(решение паспорт), заявителя - гражданина РФ <...>

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу №040/10/18.1-261/2024 гражданина РФ <...>

на действия организатора торгов при проведении торгов по продаже арестованного залогового недвижимого имущества: жилое помещение (квартира) площадью 34,3 кв.м, кадастровый номер 40:26:000063:257, этаж: № 4, адрес: Калужская область, г.Калуга, ул.Тарутинская, д.231, корп.5, кв.147 (номер извещения 23000050380000000046, лот №1),

УСТАНОВИЛА:

1. 15.04.2024г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба гражданина РФ <...>

на действия организатора торгов при проведении торгов по продаже арестованного залогового недвижимого имущества: жилое помещение (квартира) площадью 34,3 кв.м, кадастровый номер 40:26:000063:257, этаж: № 4, адрес: Калужская область, г.Калуга, ул.Тарутинская, д.231, корп.5, кв.147 (номер извещения 23000050380000000046, лот №1).

Согласно доводам жалобы заявителя, организатор торгов предоставил недостоверную информацию о продаваемом имуществе, не предоставил существенную информацию о продаваемом имуществе, а также не обеспечил установленный законом срок между публикацией извещения о проведении торгов и моментом проведения аукциона.

23.04.2024г. рассмотрение жалобы откладывалось на 02.05.2024г.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее.

12.03.2024г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении аукциона по продаже арестованного залогового недвижимого имущества (номер извещения №23000050380000000046) (далее-Аукцион).

Начальная цена 1 598 400,00 рублей.

Шаг аукциона: 15 984 ,00 рублей.

Размер задатка: 79 920,00 рублей.

Дата и время начала подачи заявок: 12.03.2024 14:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 04.04.2024 14:00.

Дата проведения торгов: 08.04.2024 11:00.

Согласно протоколу №1 от 05.04.2024г. на участие в аукционе поступило 25 заявок.

В соответствии с протоколом №2 от 08.04.2024г. победителем аукциона признан <...> с ценовым предложением 2 589 408, 00 рублей.

Договор купли-продажи квартиры по результатам аукциона победителем подписан не был.

2. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «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, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №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 «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.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

3. Согласно доводам жалобы заявителя, организатором торгов опубликована недостоверная информация, а именно: извещение аукциона не содержит информацию о наличии задолженности по оплате расходов на капитальный ремонт, о проживающих в квартире лицах и том, что на покупателя возлагается бремя выселения указанных лиц.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России установлено следующее.

В информационном сообщении, приложенном к лоту на электронной торговой площадке указано следующее:

«Информации о задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт не имеется. В квартире отсутствуют зарегистрированные по месту жительства лица. Основание для реализации на торгах: Постановление ОСП по Октябрьскому округу г.Калуги УФССП России по Калужской области от 14.02.2024 г., в отношении должника: <...>, взыскатель: ПАО «Сбербанк».

Обязанности по оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии со ст.158 Жилищного кодекса РФ переходят к Покупателю.

Осмотр имущества осуществляется самостоятельно.

Информация об иных установленных правах третьих лиц на вышеуказанное имущество у Продавца отсутствует.

Заявители обязаны внести задаток в необходимом размере до окончания приема заявок на реквизиты электронной торговой площадки «РТС-тендер», находящейся в сети интернет по адресу <http://www.rts-tender.ru/>.

Оплата задатка участником торгов является подтверждением заключения договора задатка. Настоящее информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме».

Согласно письменным пояснениям организатора торгов - ООО «Бонум Фатум» в справке, выданной 06.02.2024г. ООО «Мой Дом» указывалось, что зарегистрированные в квартире лица отсутствуют. Иных сведений организатору торгов предоставлено не было.

Информация о наличии/отсутствии задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт организатору торгов также предоставлена не была.

Соответствующие сведения об отсутствии в квартире зарегистрированных лиц на основании вышеуказанной справки, а также информация об отсутствии сведений о задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт были внесены в информационное сообщение, характеризующее реализуемое имущество.

В соответствии с Федеральным законом «Об исполнительном производстве» №229-ФЗ и Соглашением «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» от 30.04.2015 №0001/13/01-12/65 судебный пристав-исполнитель при передаче на реализацию недвижимого имущества на торги передает организатору торгов по акту приема-передачи документы, характеризующие объект недвижимости, но не сам объект. Организатор торгов не имеет физической возможности и правовых оснований провести осмотр имущества, подлежащего реализации. Доступ к арестованному имуществу имеют только лица, участвующие в исполнительном производстве.

Организатор торгов не осуществляет осмотр реализуемого имущества, не имеет оснований для сбора информации о проживающих лицах, основывается исключительно на документах, предоставленных ему для реализации арестованного имущества в установленном законом порядке посредством организации публичных торгов.

В соответствии с положениями ст. 78 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. Освобождение таких жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно п.5 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Имущество, продаваемое с публичных торгов, реализуется с существенным дисконтом цены. Следовательно, участники торгов, предполагая возможные риски и сложности в процессе приобретения и оформления арестованного имущества, в должной мере обязаны проявить осмотрительность, заинтересованность и, как следствие, принять взвешенное решение об участии в аукционе по продаже арестованного имущества на публичных торгах.

Вместе с тем, в информационном сообщении и в приложенных документах содержится информация о судебном приставе-исполнителе, осуществляющем мероприятия в рамках исполнительного производства, его контактных данных с целью получения претендентами на участия в торгах дополнительных сведений в отношении реализуемого имущества, а также организации его осмотра в случае необходимости.

Кроме того, согласно ответу на запрос Калужского УФАС России УМВД России по Калужской области 24.04.2024г. сообщило, что зарегистрированных по месту жительства (пребывания) по спорному адресу не значится.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя.

4. Согласно доводам жалобы заявителя, организатором торгов не соблюден тридцатидневный срок между опубликованием извещения о торгах и между их проведением.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации 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 ГК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также другими Федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Пунктом 1 статьи 56 Федерального Закона об ипотеке установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, порядок проведения которых определяется процессуальным законодательством Российской Федерации.

Согласно положениям ст. 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

П.2 публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

П.3 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.

Информационное сообщение о проведении торгов опубликовано 12.03.2024г., торги назначены на 08.04.2024г. Следовательно временной период с даты публикации до даты проведения аукциона составляет 28 дней, что соответствует требованиям законодательства - не ранее, чем за 10 дней и не позднее 30 дней с момента публикации сообщения о проведении аукциона.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя.

5. Согласно доводам жалобы заявителя, в Акте о передаче на торги арестованного имущества отсутствует дата его составления. Также, акт о передаче арестованного имущества на торги не содержит сведений о понятых и их подписей.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России установлено следующее.

Акт приема-передачи на торги арестованного имущества подписан сторонами 04.03.2024г., что соответствует дате передачи организатору торгов поручения №10 от 04.03.2024г. в целях реализации арестованного имущества посредством проведения публичных торгов в отношении квартиры.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя.

По результатам рассмотрения жалобы гражданина РФ <...>, руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу гражданина РФ <...>признать необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.