Территориальное управление
Федерального Агентства по
управлению государственным
имуществом в Белгородской
области

г.Белгород, ул.Попова, 20

tu31@rosim.ru

(организатор торгов)

Физ. лицо

goroshek7@yandex.ru

(заявитель)

РЕШЕНИЕ (извлечение)

Г.

Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 28.03.2016

В полном объеме решение изготовлено 30.03.2016

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке,

предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее соответственно — Комиссия; Закон о защите конкуренции):

председатель Комиссии <...>

члены Комиссии: <...>; <...> - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя заявителя <...> (ордер на представление интересов в материалах дела), в присутствии представителей организатора торгов- Территориальное управление Федерального Агентства по управлению государственным имуществом в Белгородской области <...> (доверенность в материалах дела) и <...> (доверенность в материалах дела),

рассмотрев материалы дела **№110-16-И** по жалобе <...> на действия организатора торгов- Территориальное управление Федерального Агентства по управлению государственным имуществом в Белгородской области при проведении торгов по реализации недвижимого имущества должника, руководствуясь ст.18.1 Закона о защите конкуренции,

установила:

В Белгородское УФАС России 21.03.2016 (вх.№26епгу) поступила жалоба <...> на действия организатора торгов- Территориальное управление Федерального Агентства по управлению государственным имуществом в Белгородской области (далее Территориальное управление) при проведении торгов по реализации недвижимого имущества должника по извещению №240216/0005685/01 (опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru).

Из жалобы следует, что при размещении торгов были допущены следующие нарушения: в сведениях об основании проведения торгов указано: постановление о передаче арестованного имущества на торги от 30.11.2015 судебного пристава-исполнителя Грайворонского РОСП УФССП России по Белгородской области. Как сообщает заявитель, постановление обжаловано и не вступило в законную силу. Более того, несмотря на то, что в удовлетворении иска отказано, данное решение будет обжаловано в апелляционном порядке, так как оно вынесено с нарушением норм действующего законодательства.

Кроме того, в постановлении указан адрес земельного участка: г.Грайворон, ул. Народная, дом 33 А и передается на реализацию 6 объектов, а в документации указан адрес: г. Грайворон, ул. Народная, количество объектов 1, наименование объектов – здание. Оценка арестованного имущества проведена 20.11.2015 года, без надлежащего предварительного уведомления должника и без его участия. Так как в постановлении о привлечении оценщика и о принятии оценки указан адрес земельного участка, подлежащего оценке: г.Грайворон, ул. Народная, дом 33 А, считает что оценка земельного участка по адресу: г.Грайворон, ул. Народная 3 вообще не проводилась и не принималась приставом исполнителем.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель <...> доводы, изложенные в жалобе, поддержал. Считает, что Территориальное управление нарушило процедуру торгов, предусмотренную ст.18.1 Закона о защите конкуренции, и что проведение этих торгов приведет к нарушению прав участников

торгов и их законных интересов, так как все вышеизложенное дает основание для признания торгов в дальнейшем недействительными.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель Территориального управления считает жалобу <...> необоснованной по следующим основаниям.

Территориальное управление, действуя в пределах компетенции, определенной Положением о Территориальном управлении, утвержденным приказом Росимущества от 02.02.2009 № 49, организует в установленном порядке реализацию, в том числе выступает продавцом имущества (имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество. По вопросам организации продажи указанного имущества, Территориальное управление ранее (до 30.04.2015) руководствовалось Порядком взаимодействия 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 (далее - Порядок взаимодействия), утвержденного Приказом Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 25.07.2008 №347/149, с 30.04.2015 вышеуказанные совместные приказы признаны утратившими силу и вместо них подписано Соглашение № 0001/13/01-12/65 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 (далее - Соглашение о взаимодействии).

Согласно п.2.1. Соглашения о взаимодействии, до вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию судебный пристав-исполнитель обеспечивает сбор и подготовку необходимого пакета правоустанавливающих документов и подтверждающих право документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации для отдельных видов имущества и необходимых для последующей регистрации права собственности.

Территориальный орган ФССП России не позднее следующего рабочего дня после вынесения судебным приставом-исполнителем постановления о передаче имущества должника на реализацию, в котором в качестве организатора реализации арестованного имущества указывается Росимущество (его территориальный орган), передает в Росимущество (его территориальный орган) уведомление о готовности к реализации арестованного имущества и его местонахождении с приложением копии такого постановления и копий правоустанавливающих и подтверждающих право документов.

В рамках взаимодействия с Управлением Федеральной службы судебных приставов по Белгородской области (далее - УФССП России по Белгородской области) по вопросам, связанным с передачей на принудительную реализацию имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее арестованное имущество) в Территориальное управление поступило уведомление УФССП России по Белгородской области о

готовности к реализации арестованного имущества №487 с необходимым пакетом документов в отношении должника Дудина А.В.

Из исполнительного листа, выданного Белгородским районным судом Белгородской области 24.10.2013, следует, что решением суда от 24.05.2013 с <...> в пользу ООО «Юпитер» взыскана задолженность по договору купли-продажи от 16.07.2010 в сумме 11 215 000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 2 508 421 рубль и неустойка в сумме 500 000 рублей. Исполнительное производство в отношении <...> возбуждено судебным приставом-исполнителем Белгородского РОСП УФССП России по Белгородской области 30.10.2013, что подтверждается соответствующим постановлением судебного пристава-исполнителя. Предметом взыскания по исполнительному производству является задолженность в размере 14 223 421 рубль в пользу ООО «Юпитер».

Решением Грайворонского районного суда Белгородской области от 24.03.2014, оставленным без изменения апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 26.06.2014, в собственность <...> возвращен земельный участок общей 28 868 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:5, расположенный по адресу: Белгородская обл., г.Грайворон, ул.Народная, 3, а также находящиеся на данном земельном участке нежилые помещения. Решением Грайворонского районного суда Белгородской области от 03.04.2015, оставленным без изменения апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 04.08.2015, обращено взыскание на земельный участок площадью 28 868 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов - для производственных целей кадастровый номер <...> :13:1306006:5, расположенный по адресу: Белгородская обл., г.Грайворон, ул. Народная, 3, принадлежащий на праве собственности <...>

Согласно пункту 2.2. Соглашения о взаимодействии, основанием для реализации арестованного имущества является постановление судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на реализацию. Пунктом 2.3. Соглашения о взаимодействии установлено, что передача Росимуществу (его территориальному органу) арестованного имущества для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее - Акт передачи) с приложением оригиналов правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов. Судебный пристав-исполнитель обязан передать Росимуществу (его территориальному органу), а Росимущество (его территориальный орган) обязано принять от судебного пристава-исполнителя для реализации арестованное имущество в течение десяти рабочих дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию. К Акту передачи прилагаются документы, предусмотренные ч.ч. 8-10 ст.89 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», в том числе надлежащим образом оформленные документы, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», необходимые для последующей регистрации права собственности. Имущество считается переданным на реализацию со дня подписания Акта передачи. Акт приема-передачи документов, характеризующих переданное на реализацию имущество должника <...> составлен и подписан сторонами

24.02.2016.

В рамках возбужденного на основании исполнительного документа исполнительного производства от 30.10.2013 №5649/15/31008-ИП, постановлением о передаче арестованного имущества на торги, вынесенного 30.11.2015 начальником отдела - старшим судебным приставом-исполнителем Грайворонского РОСП УФССП России по Белгородской области в Территориальное управление на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона передано арестованное недвижимое имущество <...> расположенное по адресу: Белгородская обл., г.Грайворон, ул.Народная, д. 3, в том числе: нежилое здание (материальный склад), площадь 161 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:18, 1970 года постройки; нежилое здание (механосборочный корпус), площадь 2 817,5 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:15, 1969 года постройки; нежилое здание (обмоточно-изолировочный корпус), площадь 1 436,2 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:22, 1966 года постройки; нежилое здание (депо электрокар), площадь 504,6 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:19, 1982 года постройки; нежилое здание (столовая), площадь 208,6 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:20, 1966 года постройки, а также земельный участок, земли населенных пунктов - для производственных целей, площадь 28 868 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:5, расположенный по адресу: Белгородская обл., г. Грайворон, ул. Народная, д. 33А.

При осуществлении мероприятий по подготовке к реализации указанного арестованного недвижимого имущества должника <...> в том числе в части формирования информационного извещения о проведении первичных торгов по продаже имущества, Территориальным управлением в целях подготовки окончательного варианта информационного извещения о проведении торгов осуществлена сверка данных в отношении объектов переданных на реализацию со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственном кадастре недвижимости.

Согласно п.3 ст.12 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» разделы Единого государственного реестра прав, содержащие записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в указанном реестре государственным учетным номером, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации и присвоенным этому объекту недвижимого имущества при осуществлении его государственного учета.

В соответствии со ст.5 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее - кадастровый номер).

Таким образом, несмотря на то, что в соответствии с постановлением о передаче арестованного имущества на торги от 30.11.2015, вынесенного начальником отдела - старшим судебным приставом-исполнителем Грайворонского РОСП УФССП России по Белгородской области в Территориальное управление на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона передан арестованный

земельный участок, расположенный по адресу: Белгородская обл., г. Грайворон, ул. Народная, д. 33 А, но, учитывая иные идентифицирующие объект признаки, в том числе кадастровый номер <...> :13:1306006:5, площадь 28 868 кв.м., Территориальным управлением сопоставлены сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственном кадастре недвижимости, по результатам которого установлено, что земельный участок с кадастровым номером 31:13:1306006:5, площадью 28 868 кв.м., расположен по адресу: Белгородская обл., г.Грайворон, ул.Народная, 3, в связи с чем, откорректированная информация о местоположении объекта и была опубликована в информационном извещении о проведении торгов по продаже указанного арестованного недвижимого имущества должника <...>

В опубликованном в печатном издании, а также размещенном на сайтах: <http://tu31.rosim.ru>, <http://torgi.gov.ru> информационном извещении о проведении торгов по продаже недвижимого имущества должника <...> определена дата проведения торгов по продаже указанного арестованного имущества на 30.03.2016, размещены сведения о периоде начала и окончания приема заявок на участие в аукционе, а также время и место подведения итогов приема заявок.

По изложенным в жалобе доводам о нарушении порядка проведения торгов в части неправильного определения цены, выставляемого на торги имущества, пояснил следующее.

Заявитель полагает, что организатор торгов нарушил требования законодательства об оценочной деятельности при оценке недвижимого имущества в рамках реализации в порядке исполнительного производства. Однако, если обратиться к Закону об оценочной деятельности в Российской Федерации, Закону об исполнительном производстве, то абз.2 ст.12 Закона об оценочной деятельности установлено, что рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; а в ст.85 Закона об исполнительном производстве установлена методологическая основа оценки имущества в исполнительном производстве, а также установлен алгоритм действий судебного пристава-исполнителя в тех ситуациях, когда обязательно привлечение специалиста- оценщика, определена возможность и порядок обжалования или оспаривания результатов оценки как произведенной судебным приставом-исполнителем самостоятельно, так и на основании отчета оценщика, обусловлены спецификой отношений между судебным приставом-исполнителем и оценщиком.

Указанные действия производятся исключительно судебным приставом-исполнителем в рамках возбужденного исполнительного производства в соответствии Законом об исполнительном производстве, Федеральным законом от 21.07.1997 №118-ФЗ «О судебных приставах» и не относятся к компетенции Территориального управления.

В соответствии с представленной к уведомлению №487 УФССП России по Белгородской области о готовности к реализации арестованного имущества копией Отчета № 343-15 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Грайворон, ул. Народная, 3, принадлежащего <...> составленным ИП Голубевым О.Н. по состоянию на 22.10.2015, рыночная стоимость объектов оценки в количестве 6

единиц, в том числе: земельный участок, земли населенных пунктов - для производственных целей, площадь 28 868 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:5; нежилое здание (материальный склад), площадь 161 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:18, 1970 года постройки; нежилое здание (механосборочный корпус), площадь 2817,5 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:15, 1969 года постройки; нежилое здание обмоточно изолировочный корпус), площадь 1 436,2 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:22, 1966 года постройки; нежилое здание (депо электрокар), площадь 504,6 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:19, 1982 года постройки; нежилое здание (столовая), площадь 208,6 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:20, 1966 года постройки, по состоянию на указанную дату, составила 11 866 000 руб.

Результаты оценки были приняты судебным приставом-исполнителем Грайворонского РОСП УФССП России по Белгородской области на основании постановления о принятии результатов оценки от 20.11.2015, которое было направлено, в том числе, и должнику <...> Указанным постановлением, сторонам исполнительного производства было разъяснено, что в соответствии с п.3 ч.4 ст.85 Закона об исполнительном производстве стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке.

В силу ст.13 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете независимого оценщика, в том числе в связи с имеющимся иным отчетом об оценке того же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Однако, действия оценщика в части определения стоимости объекта оценки, <...> оспорены не были.

Дополнительно сообщил, что по состоянию на 17.30 (время московское) 24.03.2016 заявок на участие в аукционе по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества должника <...> в Территориальное управление не поступило, что зафиксировано в Журнале приема заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества.

Комиссия, изучив доводы жалобы, материалы дела, заслушав представителя Территориального управления, представителя заявителя, установила следующее.

Территориальным управлением на официальном сайте www.torgi.gov.ru (номер сообщения 240216/0005685/01) были размещены сведения о проведении торгов по реализации недвижимого имущества должника: нежилые здания: матер. склад, S=161 кв.м., к\н 31:13:1306006:18; механосбор. корпус, S=2817,5 кв.м., к\н 31:13:1306006:15; обмоточно-изолировочный корпус, S=1436,2 кв.м., к\н 31:13:1306006:22; депо электрокар, S=504,6 кв.м., к\н 31:13:1306006:19; столовая, S=208,6 кв.м., к\н 31:13:1306006:20), расположенные на земельном участке, земли населенных пунктов – для производственных целей, S= 28 868 кв.м., к\н 31:13:1306006:5. Принадлежит на праве собственности <...> Место нахождения:

Белгородская обл., г.Грайворон, ул.Народная, д. 3.

Основанием проведения торгов явилось постановление судебного пристава-исполнителя Грайворонского РОСП УФССП России по Белгородской области о передаче арестованного имущества на торги от 30.11.2015, переданного в рамках взаимодействия с УФССП России по Белгородской области по вопросам, связанным с передачей на принудительную реализацию имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее арестованное имущество).

В соответствии с вышеуказанным постановлением, вынесенного начальником отдела - старшим судебным приставом-исполнителем Грайворонского РОСП УФССП России по Белгородской области в Территориальное управление на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона передан арестованный земельный участок, расположенный по адресу: Белгородская обл., г.Грайворон, ул. Народная, д. 33 А. Учитывая иные идентифицирующие объект признаки, в том числе кадастровый номер <...> :13:1306006:5, площадь 28 868 кв.м., Территориальным управлением сопоставлены сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственном кадастре недвижимости, по результатам которого установлено, что земельный участок с кадастровым номером 31:13:1306006:5, площадью 28 868 кв.м., расположен по адресу: Белгородская обл., г.Грайворон, ул.Народная, 3, в связи с чем, откорректированная информация о местоположении объекта была опубликована в информационном извещении о проведении торгов по продаже указанного арестованного недвижимого имущества должника <...> Таким образом, Территориальным управлением процедура торгов соблюдена

В соответствии с представленной к уведомлению №487 УФССП России по Белгородской области о готовности к реализации арестованного имущества копией Отчета № 343-15 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Грайворон, ул. Народная, 3, принадлежащего <...> составленным ИП Голубевым О.Н. по состоянию на 22.10.2015, рыночная стоимость объектов оценки в количестве 6 единиц, в том числе: земельный участок, земли населенных пунктов - для производственных целей, площадь 28 868 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:5; нежилое здание (материальный склад), площадь 161 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:18, 1970 года постройки; нежилое здание (механосборочный корпус), площадь 2817,5 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:15, 1969 года постройки; нежилое здание обмоточно изолировочный корпус), площадь 1 436,2 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:22, 1966 года постройки; нежилое здание (депо электрокар), площадь 504,6 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:19, 1982 года постройки; нежилое здание (столовая), площадь 208,6 кв.м., кадастровый номер <...> :13:1306006:20, 1966 года постройки, по состоянию на указанную дату, составила 11 866 000 руб.

Результаты оценки были приняты судебным приставом-исполнителем Грайворонского РОСП УФССП России по Белгородской области на основании постановления о принятии результатов оценки от 20.11.2015, которое было направлено, в том числе, и должнику <...> Указанным постановлением сторонам исполнительного производства было разъяснено, что стоимость объекта оценки,

указанная оценщиком в отчете, может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке. Заявителем <...> стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, оспорена не была.

Таким образом, доводы заявителя о неправомерных действиях судебного пристава не могут быть приняты во внимание, так как рассмотрение данных вопросов не входят в компетенцию Комиссии антимонопольного органа по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции определен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

В ходе рассмотрения жалобы, нарушений Территориальным управлением процедуры торгов заявителем не представлено и Комиссией не установлены.

Таким образом, оснований для признания действий организатора торгов незаконными, и выдачи предписания организатору торгов отсутствуют.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Белгородского УФАС России,

решила:

признать жалобу <...> на действия организатора торгов- Территориальное управление Федерального Агентства по управлению государственным имуществом в Белгородской области при проведении торгов по реализации недвижимого имущества должника по извещению №240216/0005685/01 необоснованной.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.