

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-962/2024

г. Якутск «02» июля 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Комиссия Якутского УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон о защите конкуренции), в составе:

* – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, председателя Комиссии;

* – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена комиссии;

* – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена комиссии,

при участии:

* – генерального директора ООО «*» представителя * по доверенности № 57 от 31.10.2023г.;

* – представителя ООО «*» по доверенности от 01.01.2024 №3.

В отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом.

Заявлений о невозможности подключения к видеоконференцсвязи, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от лиц, участвующих в деле, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало. Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Якутского УФАС России считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие Заявителя.

Рассмотрев жалобу * (далее – Заявитель) на действия организатора торгов ООО «*» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации арестованного имущества путем проведения торгов нежилого здания, площадь 75,8 кв.м., кад.№14:36:000000:4298, земельный участок, площадь 75 кв.м., кад.№14:36:105005:17, адрес: РС(Я), г. Якутск, уд. Б.Чижика, д.20 «В». Собственник * (извещение № 22000154650000000135, лот №3 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 24.06.2024 (вх. №№7618/24, 7659/24) поступила жалоба *. на действия организатора торгов ООО «*» при проведении аукциона по реализации арестованного имущества путем проведения торгов нежилого здания, площадь 75,8 кв.м., кад.№14:36:000000:4298, земельный участок, площадь 75 кв.м., кад.№14:36:105005:17, адрес: РС(Я), г. Якутск, уд. Б.Чижика, д.20 «В». Собственник * (извещение № 22000154650000000135, лот №3 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы: «Постановлением о передаче на реализацию на торгах судебного пристава-исполнителя ЯГОСП УФССП России * от 13.03.2024 г. (исполнительное производство №149602/23/14037-ИП) передано имущество на реализацию магазин по адресу г. Якутск, ул.

Богдана Чижика, 20 В.

Которое в дальнейшем выставлено на торги *, на электронную площадку торги.гов.ру оператор ООО «*».

Извещение №22000154650000000135, лот №3.

При опубликовании извещения о проведении первичных торгов, в соответствии в разделе наименование и характеристика имущества — указано **«Незаложенное имущество»**.

Имеется обременение в форме залога». В разделе обременение указано — «Да». В разделе Описание обременения указано «Залог». Из данного описания для потенциального участника торгов не следует однозначного ответа — является имущество заложным или нет.

В соответствии со ст. 352 ГК РФ в редакции Федерального закона от 21.12.2013 N 367-ФЗ «1. Залог прекращается: ... 2) если заложное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога;...» Таким образом, потенциальный покупатель, руководствуясь указанным законом приобретет **незаложенное имущество и права залогового кредитора будут нарушены**.

Таким образом, потенциальные участники торгов **лишены возможности увидеть состояние имущества и определиться с его потенциальной стоимостью**.

В разделе Обременение указано, что обременение отсутствует. Данная информация является ложной, поскольку имеется выписка ЕГРН, подтверждающее факт наличия залога у БМ, не аннулированная запись.

Таким образом, данное описание может ввести потенциального участника торгов в **заблуждение** относительно того, имеется ли обременение в отношении реализуемого имущества или нет, а также **лишает возможности определить характеристики данного имущества**, поскольку в указанных извещениях отсутствуют фотографии заложного реализуемого имущества, проект договора купли-продажи заложного движимого имущества, возможность увидеть состояние имущества и определиться с его потенциальной стоимостью также отсутствует.

Полагаем, что такая противоречивая и неполная информация о предстоящих торгах нарушает базовый принцип добросовестной конкуренции, заложенный в основу государственных электронных торгов.

Кроме того не согласны с оценкой арестованного имущества №641/24 9 816 000 (девять миллионов восемьсот шестнадцать тысяч) рублей.

Тогда как проведенной должником оценкой имущества составляет 14 200 000 (четырнадцать миллионов двести тысяч) рублей.

На основании изложенного и в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции», мы просим УФАС провести проверку фактов нарушения установленных законом правил и порядка проведения публичных торгов по реализации имущества должника, указанных в жалобе и обязать организаторов торгов устранить выявленные нарушения; во исполнение требований части 18 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ приостановить проведение публичных торгов по реализации имущества должника до рассмотрения по существу жалобы на незаконные действия организаторов торгов.

24.06.2024г. *»

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона 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» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье – заявитель).

Таким образом, жалоба *. рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах www.torgi.gov.ru 26.05.2024 г. опубликовано извещение о проведении аукциона по реализации арестованного имущества путем проведения торгов нежилого здания, площадь 75,8 кв.м., кад.№14:36:000000:4298, земельный участок, площадь 75 кв.м., кад.№14:36:105005:17, адрес: РС(Я), г. Якутск, уд. Б.Чижика, д.20 «В». Собственник * (извещение № 22000154650000000135, лот №3).

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях): [Извещение 22000154650000000119, дата публикации 31.03.2024, лот №15 Не состоялся.](#)

Дата и время начала подачи заявок: 27.05.2024 10:00 (МСК+6)

Дата и время окончания подачи заявок; 21.06.2024 18:00 (МСК+6)

Дата проведения торгов: 26.06.2024 12:00 (МСК+6)

27.06.2024 г. поступило возражение ООО «*» (вх. № 7779-ЭП/24);

27.06.2024 поступило возражение ООО «*» (вх. №7825-ЭП) в котором выразил несогласие с доводами Заявителя;

01.07.2024 г. поступило ходатайство о рассмотрении жалобы без участия Заявителя (вх. № 7963/24).

Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим выводам.

1. Согласно доводам жалобы, заявитель указывает, что извещение о проведении торгов содержит противоречивые характеристики о реализуемом имуществе.

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

Требования к порядку опубликования информации о публичных торгах в отношении заложенного недвижимого имущества установлены в части 4 статьи 449.1 ГК РФ, части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве и части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

В силу части 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети "Интернет".

Согласно части 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 силу части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация имущества должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно пункта 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника производится организацией или лицом, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлено право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Основанием для реализации имущества является вынесенное судебным приставом-исполнителем Якутского городского отделения судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Саха (Якутия) *:

1. Постановление о передаче на реализацию на торгах от 13.03.2024 г. (номер ИП: 149602/23/14037-ИП);
2. Постановление о снижении цены имущества, переданного на реализацию от 06.05.2024 г. (номер ИП: 149602/23/1437-ИП).

Согласно поручения на прием имущества №14-001853 от 20.03.2024 (рег. N ПИБИ 14-001853) Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Саха (Якутия) поручило ООО «*» в соответствии с условиями Государственного контракта от 0116100001723000004 от 25.01.2024 принять на реализацию и хранение имущество должника *: - нежилое здание, площадь 75,8 кв.м., кад. №14:36:000000:4298, земельный участок, площадь 75 кв.м., кад. №14:36:105005:17, адрес: РС(Я), г. Якутск, уд. Б.Чижика, д.20 «В».

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона об исполнительном производстве, законные требования судебного пристава-исполнителя обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и организаций и подлежат неукоснительному выполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 30 Закона об исполнительном производстве, судебный пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство на основании исполнительного документа по заявлению взыскателя, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Таким образом, судебным приставом-исполнителем производится исполнение решения суда, вступившего в законную силу, в строгом соответствии с резолютивной частью решения.

Организатор торгов осуществляет реализацию имущества, которое передано для продажи судебным приставом исполнителем.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 92 Закона об исполнительном производстве установлено, что в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.

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.

Согласно Постановления о передаче на реализацию на торгах от 13.03.2024 г., Постановления о снижении цены имущества, переданного на реализацию от 06.05.2024 г. на нежилое здание, площадью 75,8 кв.м., кад. №14:36:000000:4298, земельный участок, площадью 75 кв.м., кад. №14:36:105005:17, адрес: РС(Я), г. Якутск, уд. Б.Чижика, д.20 «В», судебным приставом-исполнителем наложен арест на имущество должника в ходе исполнения исполнительного документа 12.12.2023.

Согласно извещения о реализации арестованного имущества путем проведения торгов указано, что существуют обременения продаваемого имущества в виде запрета на регистрационного действия и ареста.

Согласно сведениям ГИС Торги загружена выписка из ЕГРН согласно указанного организатором торгов кадастрового номера объекта. Из указанной выписки также следует:

1. Ограничение (обременение)Запрещение регистрации

Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости14:36:000000:4298-14/115/2024-17 от 14.03.2024

2. Ограничение (обременение)Запрещение регистрации

Номер регистрации ограничения права или обременения объекта

недвижимости14:36:000000:4298-14/115/2024-16 от 14.03.2024

3. Ограничение (обременение)Запрещение регистрации

Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости14:36:000000:4298-14/115/2023-15 от 02.06.2023

4. Ограничение (обременение)Запрещение регистрации

Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости14:36:000000:4298-14/115/2022-9 от 06.04.2022

5. Ограничение (обременение)Запрещение регистрации

Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости14:36:000000:4298-14/115/2021-7 от 01.10.2021

6. Ограничение (обременение)Арест

Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости14:36:000000:4298-14/115/2020-4 от 22.06.2020

7. Ограничение (обременение)Запрещение регистрации

Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости14:36:000000:4298-14/107/2019-2 от 18.03.2019

8. Ограничение (обременение)Аренда

Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости14-14-01/018/2014-305 от 02.04.2014

Срок ограничения права (обременения)с 2014-01-09 по 2019-01-09 на срок с 09.01.2014 по 09.01.2019

9. Ограничение (обременение)Ипотека

Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости14-14-01/004/2012-763 от 11.10.2012

Срок ограничения права (обременения)с 2012-10-12 по 2013-09-27 на срок с 12.10.2012 по 27.09.2013

Таким образом, на сайте ГИС Торги размещена выписка из ЕГРН, которая содержит все актуальные сведения об ограничениях прав и обременениях объекта, выставленного на торги и данная информация доступна для ознакомления всем заинтересованным участникам торгов.

Комиссия Якутского УФАС России считает необходимым отметить, что в части 2 статьи 448 ГК РФ не определено в каком формате должна быть представлена информация о наличии обременений в извещении о проведении Торгов.

Также, следует отметить, что частью 2 статьи 40 Закона об ипотеке установлено, что в случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным федеральным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении

взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд (во внесудебном порядке), с момента заключения лицом, выигравшим торги, договора купли-продажи с организатором торгов при условии, что заложенное имущество реализуется с торгов, либо с момента государственной регистрации права собственности залогодержателя в части ипотеки при условии, что заложенное имущество приобретается в собственность залогодержателя.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

2. . Согласно второго довода, Заявитель указывает заниженную стоимость реализуемого имущества.

Согласно части 1 статьи 85 Закона об исполнительном производстве оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частями 6 и 8 статьи 87 Закона об исполнительном производстве о передаче имущества должника на реализацию судебный пристав-исполнитель выносит постановление; 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 данным Законом.

Таким образом, определение начальной цены реализации имущества законом возложено на судебного пристава-исполнителя и отражается в постановлении о передаче имущества на реализацию.

Якутским УФАС России установлено, что согласно Постановления о передаче на реализацию на торгах от 13.03.2024 г. судебный пристав-исполнитель постановил, передать на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона нежилое здание, площадь 75,8 кв.м., кад.№14:36:000000:4298, земельный участок, площадь 75 кв.м., кад.№14:36:105005:17, адрес: РС(Я), г. Якутск, уд. Б.Чижика, д.20 «В», цена по оценке за единицу 9 816 000 р., стоимость по оценке 9 816 000 р. Итого на сумму 9 816 000, 00 р. Без учета НДС в количестве 1 лотов. Оценка имущества произведена. Отчет специалиста-оценщика от 22.02.2024 №641/24.

Согласно Постановления о снижении цены имущества, переданного на реализацию от 06.05.2024 г. судебный пристав-исполнитель установил, что 06.05.2024 г. получено извещение специализированной организации, в соответствии с которым имущество не реализовано в месячный срок.

Установлено, что согласно протокола от 29.04.2024 г. №1 об окончании приема и регистрации заявок на участие в электронных торгах в форме открытого аукциона первичные торги (извещение №22000154650000000119, лот №15) были признаны несостоявшимися.

В соответствии с частью 10 статьи 87 и частью 2 статьи 92 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель выносит постановление о снижении цены на 15%.

Частью 10 статьи 87 Закона об исполнительном производстве установлено, что если имущество должника, за исключением переданного для реализации на торгах, не было реализовано в течение одного месяца со дня передачи на реализацию, то судебный пристав-исполнитель выносит постановление о снижении цены на пятнадцать процентов.

В соответствии с частями 1 - 3 статьи 92 Закона 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.

Согласно Постановления о снижении цены имущества, переданного на реализацию от 06.05.2024 г. судебный пристав-исполнитель постановил снизить цену имущества, переданного в специализированную организацию на реализацию на 15% и установил цену имущества нежилое здание, площадь 75,8 кв.м., кад.№14:36:000000:4298, земельный участок, площадь 75 кв.м., кад.№14:36:105005:17, адрес: РС(Я), г. Якутск, уд. Б.Чижика, д.20 «В», цена по оценке за единицу 9 816 000 р., стоимость по оценке 9 816 000 р. Сниженная цена за единицу: 8 343 600 р. Стоимость сниженная 8 343 600 р. Итого на сумму 8 343 600 р. Без учета НДС.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи 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 N 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.

Следовательно, судебный пристав-исполнитель не является субъектом (организатором торгов), чьи действия (бездействие) могут быть обжалованы в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в связи с чем довод Заявителя о совершении должностными лицами ФССП каких-либо злоупотреблений при совершении действий, предшествующих проведению настоящих торгов, выходят за пределы полномочий Комиссии Якутского УФАС России.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 50 Закона об исполнительном производстве стороны исполнительного производства (взыскатель и должник) вправе обжаловать постановления судебного пристава-исполнителя, его действия (бездействие).

Согласно части 4 статьи 14 Закона об исполнительном производстве постановление судебного пристава-исполнителя или иного должностного лица службы судебных приставов подлежит исполнению в срок, указанный в постановлении, и может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

РЕШИЛА:

Признать жалобу * на действия организатора торгов ООО «*» при проведении аукциона по реализации арестованного имущества путем проведения торгов нежилого здания, площадь 75,8 кв.м., кад.№14:36:000000:4298, земельный участок, площадь 75 кв.м., кад.№14:36:105005:17, адрес: РС(Я), г. Якутск, уд. Б.Чижика, д.20 «В». Собственник * (извещение № 22000154650000000135, лот №3 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) – **необоснованной**.

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