

## **РЕШЕНИЕ № 102-Т/2018**

### **по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

03 мая 2018 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Тимофеенко О.И. –заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Довлатов А.Н. - ведущий специалист- эксперт отдела контроля

органов власти;

Пивень В.С. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу М. Д. А. (представителя по доверенности К. Е.Н. и П. Д.С.) (далее – Заявитель) на действия ООО «Градиент» (ул. Ставропольская, д. 183, г. Краснодар, 350058) (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества, лот №29 (извещение № 040318/23598270/04 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) в присутствии представителя Организатора торгов генерального директора ООО «Градиент» К. Б.П.(выписка из ЕГРЮЛ от 13.04.2018), в присутствии Заявителя М. Д.А.,

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба М. Д. А. действия ООО «Градиент» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества, лот №29 (извещение № 040318/23598270/04 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Рассмотрение жалобы назначено на 24.04.2018 в 14-00 по адресу: г.Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

С учетом положений части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» принятия решения по жалобе отложено на 03.05.2018 в 14-00 часов.

Заявитель считает, что торги проведены с нарушением норм законодательства, что привело к ущемлению прав взыскателя и должника. В нарушение законодательства об информации о торгах, в извещении неверно указан адрес места нахождения организатора торгов. Так, согласно выписке из ЕГРЮЛ, торгующая организация ООО «Градиент» находится по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 183/3, офис 10, на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) указано неверное место нахождения организатора торгов, а именно Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 183/3, квартира 10. Таким образом, считает Заявитель, неверная информация о месте нахождения организатора торгов могла повлиять на количество участников торгов и поданных заявок. Потенциальные покупатели просто были лишены возможности получить дополнительную необходимую информацию и документы об объекте торгов.

Кроме того, указывает Заявитель, в извещении о торгах указано, что квартира в состоянии «после пожара». Такая характеристика объекта направлена на целенаправленное уменьшение количества потенциальных участников по приобретению данного объекта недвижимости. Степень повреждений пожаром может быть различной, данная квартира находится в нормальном состоянии, окна и двери не повреждены, кровля и перекрытия не повреждены, требуется лишь легкий косметический ремонт, однако организатор торгов целенаправленно поместил негативную информацию об объекте.

Также Организатор торгов не обеспечил доступа в квартиру и осмотр ее

потенциальными покупателями, поскольку ключи от квартиры находятся у должника, а должника никто ни разу не проинформировал о необходимости обеспечить осмотр квартиры.

Далее Заявитель считает, что Организатором торгов нарушены нормы федерального законодательства в части сроков размещения публикаций и назначения повторных торгов, поскольку вторичные торги объявлены 03 марта 2018 года в номере 32 газеты «Кубанские новости» на десятый день после объявления торгов несостоявшимися. Срок назначения повторных торгов нарушен, поскольку исчисление сроков регламентировано ст.ст. 15- 16 ФЗ «Об исполнительном производстве».

Помимо этого, Заявитель указывает, что Организатором торгов нарушен срок заключения договора по результатам торгов.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

04.03.2018 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение № 040318/23598270/04, в том числе лот №29, а также 03.03.2018 в газете «Кубанские новости» №32 Организатором торгов опубликовано объявление, в том числе лот №37 (повторные): квартира общ.пл.72,9 кв.м, г.Краснодар, ул.Советская,58, кв.25, после пожара, д-к.Голиков, н/ц-1593739,80 руб., осн.ПСПИ от 18.12.2017.

Дата создания извещения 04.03.2018.

Дата подачи заявок 05.03.2018

Дата окончания подачи заявок 05.04.2018.

Дата и время проведения аукциона 06.04.2018 в 10:00.

Статьей 90 Федерального закона №127-ФЗ от 02.10. 2007 «Об исполнительном производстве» определено:

*1. Торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.*

*2. Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.*

*3. 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". Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.*

**Статья 57 Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производств.:**

1. Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным [ЗАКОНОМ](#).

2. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

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.

**Статья 91. Объявление торгов несостоявшимися**

Организатор торгов объявляет торги несостоявшимися, если:

- 1) заявки на участие в торгах подали менее двух лиц;
- 2) на торги не явились участники торгов либо явился один участник торгов;
- 3) из явившихся участников торгов никто не сделал надбавки к начальной цене имущества;
- 4) лицо, выигравшее торги, в течение пяти дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме.

**Статья 92. Последствия объявления торгов несостоявшимися**

1. В случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.

2. 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.

3. В случае объявления вторичных торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой в

порядке, установленном [статьей 87](#) настоящего Федерального закона.

4. В случае объявления вторичных торгов по продаже дебиторской задолженности несостоявшимися судебный пристав-исполнитель предлагает взыскателю оставить имущественные права за собой по цене на двадцать пять процентов ниже их начальной цены на первичных торгах, засчитав эту сумму в счет погашения взыскания. За дебитором сохраняется обязанность по погашению дебиторской задолженности (кредитором по которой становится взыскатель) в прежнем объеме.

Комиссией по делу №102-Т-2018 установлено, что Заявитель представляет интересы взыскателя, не является участником торгов, на него распространяются требования части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Организатором торгов представлена выписка из ЕГРЮЛ от 13.04.2018 согласно которой адрес (место нахождения) ООО «Градиент»:350000,г.Краснодар,ул.Ставропольская, дом (владение и т.п.) 183/3, офис (квартира и т.п.) 10. По сведениям Организатора торгов сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) автоматически меняет название «офис» на «квартира». Нарушений не установлено.

Также Организатором торгов представлено поручение на реализацию арестованного имущества от 27.12.2017 №14749/2234-17

Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея для последующей реализации путем проведения торгов: Квартира общей площадью 72,9 кв. м, **квартира после пожара**, по адресу:г.Краснодар,ул.Советская,58,кв.25.

Постановлением о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15% ОСП по Центральному округу г.Краснодара Управления Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю от 19.02.2018 определена дополнительная характеристика: квартира после пожара, **обгоревшая на 80%**.

Относительно возможности осмотра имущества установлено, что извещение содержит информацию: Ознакомление с дополнительной информацией производится в рабочие дни с 10-00 час. до 16-00 час. По адресу: г.Краснодар,ул.Ставропольская.183/3 оф.10, телефон, e-mail, а также сайты Организатора торгов. По сведениям, представленным Организатором торгов, доступ к арестованному недвижимому имуществу обеспечивает непосредственно судебный пристав-исполнитель. Организатор торгов неоднократно обращался к СПИ ЦО г. Краснодара с требованием обеспечить доступ к продаваемому имуществу. По просьбе Организатора торгов СПИ

обратилась к представителю взыскателей М. Д.А. оказать содействие в данном вопросе, что оказалось безрезультатным. Решения об участии в повторных торгах принимались Участниками повторных торгов без осмотра квартиры, т.е в условиях осознанного риска. Нарушений не установлено.

Статьей 15 Федерального закона №127-ФЗ от 02.10.2007 «Об исполнительном производстве» определено:

*Установление и исчисление сроков в исполнительном производстве*

- 1. Сроки в исполнительном производстве определяются календарной датой, указанием на событие, которое должно наступить, или периодом, в течение которого действие может быть совершено.*
- 2. Сроки исчисляются годами, месяцами и днями. В сроки, исчисляемые днями, не включаются нерабочие дни.*
- 3. Если настоящим Федеральным законом не установлено иное, то течение срока, исчисляемого годами, месяцами или днями, начинается на следующий день после календарной даты или дня наступления события, которыми определено начало срока.*

*Статья 16. Окончание сроков в исполнительном производстве*

- 1. Срок, исчисляемый годами, оканчивается в соответствующий месяц и день последнего года установленного срока.*
- 2. Срок, исчисляемый месяцами, оканчивается в соответствующий день последнего месяца установленного срока. Если окончание срока, исчисляемого месяцами, приходится на месяц, которого соответствующего числа не имеет, то срок оканчивается в последний день этого месяца.*
- 3. Срок, исчисляемый днями, оканчивается в последний день установленного срока.*
- 4. Если настоящим Федеральным законом или иным федеральным законом не установлено иное, то в случаях, когда последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается первый следующий за ним рабочий день.*

По доводу о нарушении сроков назначения повторных торгов комиссией по делу №102-Т/2018 установлено следующее.

Первые торги были назначены на 21.02.2018 года, дата определения участников торгов - на 12.02.2018 года. В связи с тем что, на участие в торгах не было подано ни одной заявки, комиссия подписала в день определения участников торгов Протокол о несостоявшихся торгах от 12.02.2018, с целью уменьшения сроков подготовки и проведения повторных торгов арестованного имущества. На заседание 03.05.2018 по делу №102-Т/2018 комиссии представлено

уведомление о предоставлении постановления о снижении цены на 15% ИП №17366/17/23042-СД от 12.02.2018, направленное Организатором торгов в Центральный РОСП г.Краснодара УФССП по КК и Протокол о результатах несостоявшихся первых торгов.

Постановление о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15% от 19.02.2018, получено 19.02.2018 года. Извещение о повторных торгах опубликовано 03.03.2018 года, то есть на 19-й день после признания первых торгов несостоявшимися, что соответствует ст. 92 ФЗ «Об исполнительном производстве».

*Частью 11 статьи 89 Федерального закона №127-ФЗ от 02.10.2007 «Об исполнительном производстве» определено: Не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети "Интернет", ранее чем через десять дней со дня такого размещения.*

Относительно нарушения срока заключения договора купли-продажи от 16.04.2018 установлено, что протоколом №Т/05/23/Л37-18-1 от 06.04.2018 о результатах повторных торгов по продаже арестованного имущества должника Г. М.В. определен победитель повторных торгов П. Е.А. Срок между датой итогового протокола и датой заключенного договора составляет 10 календарных дней, что менее срока в десять рабочих дней, определенного частью 2 статьи 15 Закона об исполнительном производстве.

В то же время частью 2 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» определено, что 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.

Комиссией по делу №102-Т/2018 в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка размещения информации о проведении торгов, нарушения порядка подачи заявок на участие в торгах.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи



18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу М. Д. А. действия ООО «Градиент» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества, лот №29 (извещение № 040318/23598270/04 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Е.В. Крамаренко

Члены

Комиссии:

О.И. Тимофеев

А.Н. Довлатов

В.С. Пивень

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