

«31» января 2020 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб,

в отсутствие сторон, их представителей,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-120/2020

#### УСТАНОВИЛА:

23.01.2020 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица (вх. № 335э) на действия организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Отала» (далее – ООО «Отала») при проведении аукциона по продаже нежилого помещения, общей площадью 155,9 кв.м., кадастровый номер <...> :24:0501002:7876, ограничение (обременение) права: запрет, расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Весенняя, 18-64 (извещение № 160120/35372597/29 от 16.01.2020, размещено на официальном сайте по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в неправомерном отказе организатора торгов в ознакомлении с реализуемым имуществом, в том числе выдаче технического паспорта реализуемого помещения.

Уведомлением от 24.01.2020 исх. № 11/653 рассмотрение жалобы было назначено на 31.01.2020 на 11 часов 00 минут.

Заявитель, ООО «Отала», Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской и Томской областях (далее – МТУ Росимущество), надлежащим образом извещенные о дате, месте, времени рассмотрения жалобы, на рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-120/2020 не явились, представителей не направили.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ 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.

Исходя из изложенного, жалоба на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ может быть подана: во всех случаях, непосредственно участниками закупки; в случаях, если такое обращение связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах лицами, чьи права и законные интересы затронуты.

30.12.2019 между МТУ Росимущество и ООО «Отала» заключен государственный контракт на совершение действий по приему, реализации и хранению имущества, арестованного во исполнение судебных актов и актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, и приему, хранению, реализации обращенного в собственность государства и иного изъятого имущества на территории Кемеровской области (далее – государственный контракт).

В соответствии с актом передачи арестованного имущества от 06.12.2019 судебным приставом-исполнителем МОСП по Рудничному и Кировскому районам УФССП России по Кемеровской области-Кузбассу на реализацию на открытых торгах в форме аукциона передано нежилое помещение, общей площадью 155,9 кв.м., кадастровый номер <...> :24:0501002:7876, ограничение (обременение) права: запрет, расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Весенняя, 18-64, с начальной ценой реализации 3 630 000,00 руб.

06.12.2019 поручением МТУ Росимущество № 2795/Т указанное выше нежилое помещение в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ № 229-ФЗ) передано на реализацию ООО «Отала». Начальная цена реализации арестованного имущества установлена в соответствии с отчетом ООО «Независимая Профессиональная Оценка» об оценке от 12.09.2019 № 23-ЭА-19.173.

16.01.2020 на официальном сайте торгов по адресу: [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), в газете «Кузбасс» № 2(26839) от 14.01.2020, на электронной площадке ООО «РТС-тендер»: <https://i.rts-tender.ru>, размещено извещение № 160120/35372597/29 о проведении аукциона по продаже арестованного имущества, в том числе нежилого помещения, общей площадью 155,9 кв.м., кадастровый номер <...> :24:0501002:7876, ограничение (обременение) права: запрет, расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Весенняя, 18-64, начальная цена реализации 3 630 000,00 руб.

Согласно извещению № 160120/35372597/29 дата начала подачи заявок - 14.01.2020, дата окончания подачи заявок - 28.01.2020, дата и время проведения аукциона - 03.02.2020 14:55.

Частями 1, 2 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ № 229-ФЗ) установлено, что реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее - организатор торгов). Начальная цена имущества, выставляемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

В соответствии с п. 2 ч. 8 ст. 89 ФЗ № 229-ФЗ при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются, в том числе правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости.

Сроки и порядок проведения торгов установлены ст. 90 ФЗ № 229-ФЗ.

Согласно ч. 2 ст. 90 ФЗ № 229-ФЗ порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с ч. 3 ст. 90 ФЗ № 229-ФЗ 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.

Порядок и требования к публичным торгам установлены ст. 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

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 ст. 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством (ч. 1 ст. 449.1 ГК РФ).

Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом (ч. 2 ст. 449.1 ГК РФ).

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном ч. 2 ст. 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 ч. 2 ст. 448 ГК РФ,

указание на собственника (правообладателя) имущества.

Частью 2 ст. 448 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать 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.

Исходя из изложенного, реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими право проводить торги по соответствующему виду имущества. Начальная цена имущества должна соответствовать стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества. При передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются, в том числе правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости. Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Извещение должно содержать указание на собственника (правообладателя) имущества, а также 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.

Согласно жалобе заявителя он обратился к организатору торгов – ООО «Отала» с просьбой в содействии осмотра объекта торгов и предоставлении технического паспорта на помещение. В ходе телефонного разговора заявителю было отказано в предоставлении запрашиваемой информации.

Вместе с тем, в жалобе заявителя данный факт изложен без приведения законного обоснования и доказательств, свидетельствующих о невозможности получить достоверную и полноценную информацию об арестованном имуществе.

Кроме того, исходя из совокупности приведенных выше норм, на организатора торгов возлагается обязательство по размещению информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с целью проведения торгов, а не предоставления возможности осмотра продаваемого имущества. Данные сведения в возникших правоотношениях противоречат основному виду деятельности организатора торгов, поскольку осмотр имущества, передаваемого на торги, проводится непосредственно при оценке стоимости такого имущества в рамках исполнительного производства. Предоставление технического паспорта реализуемого имущества также не предусмотрено действующим законодательством РФ.

Таким образом, участники торгов, выражая свое намерение участвовать в качестве покупателя, не обладают правомочием, а организатор торгов, в свою очередь, обязанностью осматривать имущество должника. Собственником арестованного имущества является должник, обязанность в предоставлении доступа к осмотру имущества третьим лицам – покупателям у него отсутствует.

При этом лица, принявшие решение участвовать в торгах, подавшие заявку, допущенные к участию в торгах, находятся в равном положении. Характеристика имущества, соответствующая установленным в извещении критериям (цель использования имущества – нежилое, адрес, площадь, кадастровый номер <...> ограничение/обременение права, стоимость) была опубликована во всех ресурсах, в которых должна быть размещена соответствующая информация о проводимых торгах.

Исходя из изложенного, довод заявителя о неправомерности действий ООО «Отала», выразившихся в непредоставлении возможности осмотра реализуемого имущества, а также в непредоставлении технического паспорта данного имущества, не нашел своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов – ООО «Отала» при проведении аукциона по продаже нежилого помещения, общей площадью 155,9 кв.м., кадастровый номер <...> :24:0501002:7876, ограничение (обременение) права: запрет, расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Весенняя, 18-64 (извещение № 160120/35372597/29), необоснованной.

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