

РЕШЕНИЕ
по делу №1-04-4/2018

29 января 2018 года г.Рязань

Резолютивная часть решения оглашена 25 января 2018 года.

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: <...> при участии представителя Организатора торгов – <...>, действующей по доверенности №МП71-10/217 от 15.01.2018, личность установлена, и представителя заявителя – <...>, действующей по доверенности б/н от 28.12.2017, личность установлена, рассмотрев жалобу ООО «Агрокомплекс «Топилы» на действия Организатора торгов - Межрегиональное территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Орловской и Рязанской областях,

УСТАНОВИЛА:

В Рязанское УФАС России поступила жалоба ООО «Агрокомплекс «Топилы» б/н от 29.12.2017 (вх.№6981 от 29.12.2017, далее - Заявитель) на действия Организатора торгов - Межрегиональное территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Орловской и Рязанской областях (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона (извещение о проведении аукциона №291117/2650241/01 опубликовано 29.11.2017 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru и в областной газете «Рязанские ведомости» №205 (5492) по реализации имущества должника на основании решения суда и по постановлению от 06.09.2017 СПИ ОСП по Скопинскому и Милославскому районам УФССП по Рязанской области УФССП России о передаче арестованного имущества на торги (по лотам №8 и №9).

По мнению Заявителя, Организатором торгов при подготовке и организации аукциона по реализации имущества должника допущены следующие нарушения:

1. в извещении отсутствует полная информация о предмете торгов, а именно: о местонахождении земельного участка; о существующих обременениях продаваемого имущества;
2. извещение опубликовано с нарушением срока, установленного законом;
3. необоснованно сокращен срок подачи заявок на участие в аукционе;
4. превышен установленный законом размер задатка.

Организатор торгов в своём отзыве на жалобу исх.№МП-7120/170 от 15.01.2017 (вх.№98 от 15.01.2018) не согласился с доводами Заявителя

и сообщил, что при проведении вышеуказанных торгов он действовал в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В результате рассмотрения жалобы Комиссия Рязанского УФАС России установила следующее.

Основанием для проведения торгов явилось решение Милославского районного суда Рязанской области от 27.12.2016 по делу №2-278/2016, согласно которому в пользу АО «Российский Сельскохозяйственный банк» обращено взыскание на заложенное имущество, принадлежащее <...>, в том числе на:

1. земельный участок, назначение: земли для сельскохозяйственного производства, площадь объекта: 7 550 000 кв.м, кадастровый номер <...> :07:00000000:3, расположен по адресу: Рязанская обл, Милославский р-н, п.Совхоза Большевик, начальная продажная цена установлена судом в размере 8 418 900 рублей;

2. земельный участок, назначение: земли для сельскохозяйственного производства, площадь объекта: 9 920 000 кв.м, кадастровый номер <...> :07:00000000:28, расположен по адресу: Рязанская область, Милославский р-н, п. Совхоза Большевик, начальная продажная цена установлена судом в размере 11 062 100 руб.

На основании выданного судом исполнительного листа от 25.05.2017 №002036904 судебным приставом УФССП по Рязанской области вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги.

Информация о проведении торгов размещена 29.11.2017 на сайте УФССП по Рязанской области.

Извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона №291117/2650241/01 (далее – извещение) опубликовано 29.11.2017 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru>) и в областной газете «Рязанские ведомости» №205 (5492).

Предмет аукциона:

Лот №1: Квартира, назначение: жилое, площадь объекта: 31,5 кв.м, кадастровый номер <...> :28:0020706:145, расположена по адресу: Рязанская обл, г. Скопин, ул. Ленина, д. 168, кв. 1,

Лот №2: Квартира, назначение: жилое, площадь объекта: 61,8 кв.м, кадастровый (или условный) номер <...> :04:0110101:202, расположена по адресу: Рязанская область, Касимовский р-н, д. Алферьево, д. 66, кв. 1;

Лот №3: Квартира, назначение: жилое, площадь объекта: 28,6 кв. м, кадастровый (или условный) номер <...> :29:0110012:2828, расположена по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп.2, кв. 93;

Лот №4: Квартира, назначение: жилое, площадь объекта: 42,5 кв. м, кадастровый (или условный) номер <...> :29:0080097:2460, расположена по адресу: г. Рязань, ул. Кальная, д. 34, кв. 81;

Лот №5: Квартира, назначение: жилое, площадь объекта: 105,5 кв. м,

кадастровый (или условный) номер <...> :29:0020032:155, расположена по адресу: г. Рязань, ул. Интернациональная, д. 16в;

Лот №6: Квартира, назначение: жилое, площадь объекта: 32,5 кв. м, кадастровый номер <...> :13:1090101:317, расположена по адресу: Рязанская область, Рыбновский р-н, с/п Чурилковское, д. Чурилково, д.10;

Лот №7: Квартира, назначение: жилое, площадь объекта: 93 кв. м, кадастровый (или условный) номер <...> :29:0110003:1344, расположена по адресу: г. Рязань, ул. Новоселов, д. 50;

Лот №8: Земельный участок, назначение: земли для сельскохозяйственного производства, площадь объекта: 7 550 000 кв.м, кадастровый номер <...> :07:00000000:3, расположен по адресу: Рязанская обл, Милославский р-н, п.Совхоза Большевик.

Начальная продажная цена имущества по лоту №8 - 8 418 900 руб, имущество находится в залоге у АО «Россельхозбанк», размер задатка определен в размере 750 000 руб.

Лот №9: Земельный участок, назначение: земли для сельскохозяйственного производства, площадь объекта: 9 920 000 кв.м, кадастровый номер <...> :07:00000000:28, расположен по адресу: Рязанская область, Милославский р-н, п. Совхоза Большевик. Начальная продажная цена имущества по лоту №9 - 11 062 100 руб, имущество находится в залоге у АО «Россельхозбанк», размер задатка определен в размере 750 000 руб.

Из протокола №1 рассмотрения заявок и допуска претендентов к участию в торгах от 19.12.2017 по лотам №№8 и 9 приняты и допущены к участию в аукционе заявки трёх участников: ООО «Восход», ООО «Избердей» и <...>.

Согласно протоколам подведения итогов аукциона от 19.12.2017 торги по лотам №№1-7 не состоялись в связи с отсутствием допущенных участников.

Согласно протоколу №2 лот №8 от 19.12.2017 и протоколу №2 лот №9 от 19.12.2017 победителем торгов по лотам №8 и №9 признана <...>.

Договор купли-продажи заключён 25.12.2017 с победителем торгов. Из части 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) следует, что 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 статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Согласно положениям части 2 статьи 56 Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено,

определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

1. По мнению Заявителя, в извещении отсутствует полная информация о предмете торгов, а именно: о местонахождении земельного участка; о существующих обременениях продаваемого имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ 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.

Довод Заявителя об отсутствии полной информации о предмете торгов, в частности, о местонахождении (местоположении) земельных участков, в ходе заседания комиссии не нашел своего подтверждения.

В соответствии с Актом о передаче на торги арестованного имущества от 09.11.2017, составленного заместителем начальника отдела – заместителем старшего судебного пристава МО по ОИП УФССП России по Рязанской области, местоположение земельных участков определено следующим образом:

- земельный участок с кадастровым номером 62:07:00000000:3, площадь 7 550 000 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская область, Милославский р-н, п.Совхоза Большевик;

- земельный участок с кадастровым номером 62:07:00000000:28, площадь 9 920 000 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская область, Милославский р-н, п. Совхоза Большевик.

Земельные участки зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и имеют следующие

номера: 62:07:00000000:3 и 62:07:00000000:28.

- извещении указаны данные кадастровые (или условные) номера земельных участков и их местоположение: Рязанская область, Милославский район, п.Совхоза Большевик. Указанная информация для участников аукциона являлась достаточной, обращений за разъяснением положений аукционной документации к Организатору торгов в ходе подготовки к аукциону и проведения торгов не поступало.

Также согласно заявлению ООО «Агрокомплекс «Топилы» арендует земельные участки, выставленные на аукцион, у <...>. Из приложенного к жалобе договора аренды земельного участка №ББИ/АТ-С-4 от 17.04.2017 следует, что предметом договора являются земельные участки, имеющие вышеуказанные кадастровые номера, и местоположение которых указано следующим образом:

установлено относительно ориентира п.Совхоза Большевик, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Рязанская область, Милославский район, п.Совхоза Большевик.

- образом, в рассматриваемом аукционе указание в извещении кадастрового (или условного номера) и ориентира в виде населенного пункта является достаточным и не влечёт ущемления прав участников торгов.

Изучив довод заявителя о неуказании Организатором торгов в извещении о существующих обременениях Комиссия Рязанского УФАС приходит к следующему выводу.

Извещение по лоту №8 и лоту №9 в графе «описание обременения» указано: имущество находится в залоге у АО «Россельхозбанк».

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что между владельцем земельных участков <...> и ООО «Агрокомплекс «Топилы» 17.04.2017 заключён договор аренды земельных участков, являющихся предметом аукциона.

Данный договор аренды заключён на срок 11 месяцев, не зарегистрирован, так как в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не подлежит регистрации в соответствующих государственных органах.

На стадии подачи заявок Заявитель знал о наличии обременения в виде договора аренды.

В связи с данными обстоятельствами довод Заявителя о нарушении Организатором торгов части 2 статьи 448 ГК РФ в части неуказания в извещении информации о существующих обременениях Комиссия Рязанского УФАС признает необоснованными.

2. По мнению Заявителя, извещение о проведении торгов опубликовано с нарушением установленного Законом срока.

Частью 2 статьи 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.

В части 3 статьи 57 Закона об ипотеке предусмотрено, что 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.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 29.11.2017.

Дата проведения торгов – 19.12.2017.

Следовательно, сроки размещения информации о проведении торгов размещены не позднее чем за 10 дней и не ранее чем за 30 дней до дня проведения торгов.

Таким образом, Комиссия Рязанского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы заявителя.

3. По мнению Заявителя, Организатором торгов необоснованно сокращён срок подачи заявок на участие в аукционе.

В соответствии с извещением дата подачи заявок – 29.11.2017.

Дата окончания подачи заявок – 13.12.2017.

Следовательно, срок подачи заявок на участие в публичном аукционе составил 15 дней.

- законодательстве, регулирующем публичные торги по реализации заложенного имущества, отсутствует требование в отношении сроков подачи заявок.

Вместе с тем, срок в 15 дней, определённый Организатором торгов при проведении настоящих публичных торгов, является разумным, обеспечивает возможность подачи заявки на участие в торгах максимально возможному количеству заинтересованных лиц.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

4. По мнению Заявителя, в извещении превышен установленный Законом размер задатка.

В силу части 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Согласно опубликованному извещению, Организатор торгов по лоту №8 установил размер задатка в размере 750 000 рублей при начальной цене продаваемого земельного участка равной 8 418 900 рублей. Таким образом, размер задатка Организатором торгов определён в размере 8,91%.

По лоту №9 при начальной продажной цене лота равной 11 062 100 рублей, задаток Организатором торгов установлен в размере 750 000 рублей, что составляет 6,78%.

В представленных возражениях Организатор торгов (вх.№98 от 15.01.2018) признаёт данное нарушение.

Следовательно, Организатором торгов нарушена часть 4 статьи 57 Закона об ипотеке.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода жалобы Заявителя.

Иных нарушений при проведении аукциона со стороны Организатора торгов Комиссией не выявлено.

- ходе заседания Комиссии установлено, что Организатором торгов с победителем аукциона – <...>, заключён договор купли-продажи вышеуказанных земельных участков.

В связи с этим Комиссия Рязанского УФАС России приходит к выводу предписание Организатору торгов не выдавать.

На основании изложенного и руководствуясь статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции от 26.07.2006, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Агрокомплекс «Топилы»» на действия Организатора торгов - Межрегиональное территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Орловской и Рязанской областях (ИНН 7106510491, ОГРН 1097154014154, адрес: 300041, Тульская область, город Тула, улица Сойфера, дом 16), при проведении открытого аукциона (извещение №291117/2650241/01 от 29.11.2017) по реализации имущества должника на основании решения суда и по постановлению от 06.09.2017 СПИ ОСП по Скопинскому и Милославскому районам УФССП по Рязанской области УФССП России о передаче арестованного имущества на торги на право заключения договора аренды земельных участков (по лотам №8 и №9), **обоснованной.**
2. Признать организатора торгов - Межрегиональное территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Орловской и Рязанской областях нарушившим часть 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в части установления в извещении о проведении аукциона №291117/2650241/01 по лотам №8 и №9 размера задатка в размере более 5% от начальной продажной цены заложенного имущества.
3. Предписание Организатору торгов не выдавать в связи с заключением договора с победителем аукциона.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев в установленном законом порядке.

<...>