

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70
факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

<...>

Территориальное управление
Федерального агентства по
управлению государственным
имуществом в Вологодской
области

tu35@rosim.gov.ru

ООО «РТС-тендер»

ko@rts-tender.ru

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-346/2024

23

апреля

2024

г.

г. Вологда

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Смышляева И.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель Комиссии;

Сучков О.Н. – помощник руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

Кузнецова Ю.Н. – старший государственный инспектор Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

рассмотрев жалобу <...> на действия ТУ Росимущества по Вологодской области при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного незаложенного недвижимого имущества 1/2 доля в праве общей долевой собственности на нежилое четырехэтажное здание – офис, площадью 1083 кв.м. и 1/2 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 497 кв.м., расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Дзержинского, д. 17 (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 21000001250000000690),

в присутствии <...> (до перерыва), представителя ТУ Росимущества по Вологодской области,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению жалоба (вх. № 2153-ЭП/24 от 16.04.2024) <...> (далее – Заявитель) на действия ТУ Росимущества по Вологодской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного незаложенного недвижимого имущества 1/2 доля в праве общей долевой собственности на нежилое четырехэтажное здание – офис, площадью 1083 кв.м. и 1/2 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 497 кв.м., расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Дзержинского, д. 17 (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 21000001250000000690, лот № 9; далее – аукцион, торги),

Уведомлением Управления № 1117/24 от 16.04.2024 рассмотрение жалобы назначено на 22.04.2024. Ввиду необходимости получения дополнительных документов в рассмотрении жалобы объявлен перерыв.

Жалоба рассмотрена посредством использования видеоконференц-связи. Решение по жалобе принято 23.04.2024.

Комиссия, изучив имеющиеся материалы, заслушав пояснения сторон, установила следующее.

Доводы жалобы сводятся к тому, что проведение аукциона нарушает права Заявителя на преимущественный выкуп недвижимого имущества.

Заявитель является собственником $\frac{1}{2}$ доли здания и $\frac{1}{2}$ доли земельного участка в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, вторая доля на которое является предметом аукциона.

Заявитель 12.01.2024 получил от судебного пристава-исполнителя уведомление от 04.12.2023 о продаже доли.

16.01.2024 Заявитель уведомил судебного пристава-исполнителя о готовности реализовать в соответствии со статьями 250, 255 ГК РФ свое преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество.

Судебный пристав-исполнитель не уведомил Заявителя о передаче недвижимого имущества на торги.

На сайте <http://www.forgi.gov.ru> 17.03.2024 опубликовано информационное сообщение о проведении аукциона по продаже арестованного имущества, в том числе по лоту № 9:

Основание проведения торгов – Постановление судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на реализацию.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе: «17» марта 2024 г. в 9:00

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: «15» апреля 2024 г. в 23:55

Определение участников аукциона: «18» апреля 2024 г.

Дата проведения аукциона: «19» апреля 2024 г. в 11:00

№ лота	Наименование, состав и характеристики лота	Начальная цена, руб.	Сумма задатка 50%, Шаг аукциона 1%, руб.	Обременения	Взыскатель	Судебный пристав – исполнитель
9	1/2 доля в праве общей долевой	19 816 000,00	9 908 000,00	Арест, обременение	<...>	Калинина Алла

<p>собственности на нежилое четырехэтажное здание – офис, площадью 1083 кв.м., к/н 35:21:0401006:218.</p> <p>1/2 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 497 кв.м., к/н 35:21:0401006:127.</p> <p>Имущество расположено по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Дзержинского, д. 17.</p> <p>Имущество продается единым лотом.</p> <p>Собственник: Никулин И.В.</p>	<p>(шаг – 198 160,00)</p>	<p>– запрет на совершение действий по регистрации УФССП по Вологодской области</p>			<p>Викторовна т. (8172) 57-16-00</p>
---	---------------------------	--	--	--	--

Жалобы на действия (бездействие) организатора торгов при реализации на торгах имущества должника в рамках Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) рассматриваются антимонопольным органом в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Реализация имущества должника на торгах осуществляется в соответствии со статьями 89-93 Закон об исполнительном производстве.

Частью 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве установлено, что при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются среди прочих следующие документы:

- 1) копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- 2) правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости.

Частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве предусмотрено, что порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, данным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449.1 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 статьями 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

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 (пункт 3 статьи 449.1 ГК РФ).

Согласно пункту 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов 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 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, указание на собственника (правообладателя) имущества (пункт 2 статьи 448, пункту 4 статьи 449.1 ГК РФ).

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 (часть 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве).

Согласно условиям соглашения о взаимодействии ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «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) 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 местонахождению с приложением копии такого постановления и копий правоустанавливающих и подтверждающих право документов.

Постановление о передаче арестованного имущества на реализацию является основанием для реализации арестованного имущества.

Передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества (в случае невозможности передачи арестованного имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста - правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее - Акт передачи) с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов.

Судебный пристав-исполнитель обязан передать Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации), а Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) обязано принять от судебного пристава-исполнителя для реализации арестованное имущество (правоустанавливающие и подтверждающие право документы) в течение десяти рабочих дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию.

К Акту передачи в случае передачи на реализацию соответствующего вида имущества прилагаются документы, предусмотренные частями 8-10 статьи 89 Закона об исполнительном производстве, в том числе надлежащим образом оформленные документы, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», необходимые для последующей регистрации права собственности. К Акту передачи могут прилагаться и другие документы, характеризующие соответствующее имущество (пункты 2.1-2.3 соглашения).

Согласно статье 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанных в пункте 2 статьи 259.2 ГК РФ.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой

другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что 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.

Из данной нормы следует, что антимонопольный орган не вправе рассматривать и оценивать действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя вне их связи с действиями (бездействием) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Нормативными правовыми актами, устанавливающими порядок проведения торгов по реализации имущества должника, не предусмотрена обязанность Организатора торгов осуществлять проверку исполнения судебным приставом-исполнителем требований законодательства в части реализации преимущественного права покупки имущества, поскольку само это право подлежит реализации до начала процедуры торгов.

Организатору торгов судебным приставом-исполнителем для реализации на аукционе недвижимого имущества переданы документы, указанные в Законе об исполнительном производстве, соглашения: уведомление № 72 от 30.01.2024 о готовности к реализации арестованного имущества, постановление о передаче на реализацию на торгах от 16.01.2024, акт передачи арестованного имущества на торги от 12.02.2024, акт описи и ареста имущества от 05.04.2024, постановление о принятии результатов оценки от 04.12.2023, исполнительный лист № 2-883/2020 от 05.06.2020, выписка из ЕГРНП.

Доказательств того, что Организатором торгов не выполнены какие-либо требования законодательства при приеме на реализацию имущества должника, организации проведения торгов в данной части Заявителем не представлено.

Законные требования судебного пристава-исполнителя в силу статьи 6 Закона об исполнительном производстве являются обязательными для выполнения.

На момент организации, проведения аукциона у Организатора торгов отсутствовали законные основания для невыполнения поручения УФССП России по Вологодской области по реализации имущества с торгов.

Череповецким городским судом Вологодской области в связи с рассмотрением административного иска Заявителя к судебному приставу-исполнителю, Организатору торгов 17.04.2024 вынесено определение, согласно которому Организатору торгов запрещено проводить торги по продаже 1/2

доли в недвижимом имуществе до вступления решения суда в законную силу. Определение получено Организатором торгов 19.04.2024.

17.04.2024 судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о приостановлении реализации имущества с торгов.

Заявок на участие в аукционе по лоту № 9 в срок, установленный для их подачи (до 15.04.2024) не поступало, ввиду чего аукцион признан несостоявшимся.

С учетом установленных обстоятельств и имеющихся в материалах жалобы документов, оснований для выводов о нарушении со стороны Организатора торгов порядка организации и проведения аукциона не имеется.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь статьями 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия ТУ Росимущества по Вологодской области при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного незаложенного недвижимого имущества 1/2 доля в праве общей долевой собственности на нежилое четырехэтажное здание – офис, площадью 1083 кв.м. и 1/2 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 497 кв.м., расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Дзержинского, д. 17 (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 21000001250000000690) необоснованной.

Председатель Комиссии

И.А. Смышляева

Члены Комиссии:

О.Н.
Сучков

Ю.Н. Кузнецова

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