

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/17-18

25 августа 2017 года

г. Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. – врио руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Фирсова Н.М. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

представителя общества с ограниченной ответственностью «Миллениум» - <...> (доверенность),

представителя <...> – <...> (доверенность),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» жалобу гр. <...> на действия организатора торгов - общества с ограниченной ответственностью «Миллениум» (далее – ООО «Миллениум», Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества, реестровый номер извещения: 210717/6789934/02 (лот 2) (далее – Открытый аукцион, торги),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области 21 августа 2017 года обратился <...> с жалобой на действия Организатора торгов при проведении Открытого аукциона.

В поданной жалобе <...> указывает, что ему не удалось принять участие в торгах, так как, прибыв за договором задатка по указанному в извещении о проведении торгов адресу, там никого не оказалось. Из-за этого гражданин не смог своевременно оплатить задаток.

Заявитель считает, что Организатор торгов обязан был обеспечить получение необходимых документов претендентами по адресу, который указан в извещении.

24 августа 2017 года от Заявителя поступили дополнения к жалобе, в которых указано, что Организатор торгов уменьшил, установленный законодательством,

месячный срок с момента опубликования извещения до проведения аукциона. Также указано, что извещение о проведении публичных торгов должно быть размещено на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство (часть 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса РФ).

На рассмотрение жалобы Организатором торгов письменные возражения не представлялись.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив представленные сторонами документы, выслушав пояснения представителей сторон, приходит к следующим выводам.

Извещение о проведении торгов № 210717/6789934/02 по спорному лоту опубликовано на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> 21.07.2017. Аукционной документацией (приложениями) определены: требования, предъявляемые к претендентам на участие в торгах (приложение 1), форма договора о задатке (приложения 2), форма описи документов на участие в торгах (приложение 3), форма заявки на участие в торгах (приложение 4), форма договора купли-продажи реализуемого имущества (приложение 11) и иные документы и сведения.

Оспариваемые торги проводились ООО «Миллениум» на основании поручения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и контракта на оказании услуг от 17.05.2017 г. № 14/17-А.

Предметом торгов по лоту № 2 являлось арестованное недвижимое имущество – трехкомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 79,6 кв. м, кадастровый № 51:01:0304002:263. Адрес: Мурманская обл., Кольский район, пгт. Кильдинстрой, ул. Полярная, д. 4, кв. 6. Начальная цена – 1171871,2 руб. Задаток – 58500 руб.

Открытый аукцион проводится в соответствии с требованиями Федерального закона 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Реализация заложенного имущества регламентирована статьей 56 Закона об ипотеке.

Абзац два части 1 указанной статьи Закона об ипотеке гласит, что порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В соответствии с абзацем три части 2 статьи 56 Закона 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.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, 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.

Вместе с тем установлено что, данные торги проводились на основании постановления судебного пристава – исполнителя ОСП Кольского района Мурманской области от 29.06.2017 года о снижении цены имущества, переданного на реализацию на 15% по исполнительному производству № 17460/15/51006-ИП.

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства установлен статьей 57 Закона об ипотеке.

Частью 1 статьи 57 Закона об ипотеке установлено, что 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.

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) (часть 1 статьи 89 Закона об ипотеке).

Как было указано ранее, Открытый аукцион проводился ООО «Миллениум» на основании поручения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области.

В части 3 статьи 57 Закона об ипотеке прописано, 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.

Исходя из вышеизложенного следует, что предметом Открытого аукциона по лоту 2 является арестованное заложенное имущество, следовательно, Организатором торгов применялись положения части 3 статьи 57 Закона об ипотеке, в которых прописаны сроки извещения о предстоящих торгах - не позднее чем за 10 дней.

Установлено, что извещение о проведении Открытого аукциона опубликовано в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (газета Мурманский вестник) 21 июля 2017 года (№109 (6502)). В данном извещении установлено, что торги состоятся 15 августа 2017 года.

Также аналогичное извещение опубликовано 21 июля 2017 года на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> совместно с аукционной документацией.

Кроме того, в случае если арестованное имущество является заложенным, то его реализация регламентируется Законом Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге», Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 № 66 «О правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 06.09.2013 № 264 утверждены Методические рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее - Методические рекомендации), устанавливающие правила по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее - Правила).

Согласно пункту 2.3 Правил, организация торгов осуществляется на основании поступивших в Росимущество (территориальные управления Росимущества) от ФССП России постановлений судебных приставов-исполнителей о передаче арестованного имущества на реализацию.

Организатор торгов осуществляет процесс подготовки к проведению торгов, в том числе:

- назначает дату, время и место проведения торгов;
- определяет порядок и место приема заявок на участие в торгах, дату, а также время начала и время окончания приема заявок и прилагаемых к ним;
- организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов;
- формирует комиссию по проведению торгов и обеспечивает ее деятельность;
- определяет требования о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка;
- определяет величину повышения начальной цены договора («шаг аукциона») (пункт 4.3 Правил).

В соответствии с пунктом 4.9 Правил проведение вторичных (повторных) торгов осуществляется согласно главам VI - X настоящих Методических рекомендаций.

Согласно пункту 6.1 главы VI Правил в отношении заложенного недвижимого имущества - не менее чем за 25 (двадцать пять) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 15 дней до окончания приема заявок для участия в торгах, а в отношении повторных торгов и не менее чем за 20 (двадцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 10 дней до окончания приема заявок для

участия в торгах) должно быть осуществлено размещение информационного извещения об имуществе, реализуемом на торгах, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru., собственном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также - публикация в печатных СМИ, распространяемых на территории субъекта Российской Федерации, в котором находится реализуемое имущество, и будут проводиться торги. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах по продаже заложенного имущества в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, размещение на официальном сайте www.torgi.gov.ru информации, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Закона об ипотеке или статьей 28.2 Закона Российской Федерации «О залоге», а также информации о наименовании и номере периодического издания, в котором опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Пунктом 6.2 Правил установлено, что извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе, срок, время, место и порядок предоставления документации об аукционе, срок и время приема заявок на участие в аукционе.

Как было указано ранее, извещение о проведении Открытого аукциона опубликовано в газете Мурманский вестник, а также на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> 21 июля 2017 года. В извещении указано, что торги состоятся 15 августа 2017 года, дата окончания подачи заявок – 11.08.2017 года.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия Мурманского УФАС России приходит к выводу, что сроки, установленные в извещении о проведении Открытого аукциона, не нарушают нормы действующего законодательства.

Таким образом, довод <....> относительно того, что Организатор торгов уменьшил, установленный законодательством, месячный срок с момента опубликования извещения до проведения аукциона, является несостоятельным.

Согласно пункту 4.6 Правил Организатор торгов осуществляет процесс подготовки и проведению торгов, в том числе заключает с претендентами договоры о задатке по форме, утвержденной организатором торгов (в случае если информационное сообщение не предусматривает оферту на заключение договора о задатке).

Пунктом 6.2 Правил установлено, что извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе, сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка.

В извещении, опубликованном в газете Мурманский вестник, а также на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> указано, что заключить договор о задатке можно в рабочие дни с 10 до 16 ч. по адресу: г. Мурманск, ул. Береговая, д. 7. Телефон: (8152) 205062.

Кроме того, в извещении, опубликованном на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>

указаны срок и порядок внесения задатка для участия в торгах: задаток вносится одним платежом, на основании договора о задатке и должен поступить на расчетный счет организатора торгов не позднее 11 августа 2017 года.

<...> не доказано, что фактически он заинтересован в участии в Открытом аукционе, а также являлся по указанному адресу для заключения договора о задатке. Равно Организатором торгов не доказано обратное, а именно: что <...> в установленный срок не являлся.

При этом нормами действующего законодательства не регламентирована процедура заключения с претендентами торгов договоров о задатке.

Организатор торгов в извещении указал адрес, по которому необходимо заключить договор о задатке, а также время, когда можно заключить договор о задатке.

Таким образом, Организатором торгов соблюдены требования действующего законодательства, по установлению в извещении срока и порядка внесения задатка для участия в торгах.

Относительно довода заявителя о том, что извещение о проведении публичных торгов должно быть размещено на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство (часть 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса РФ), антимонопольный орган поясняет следующее.

Часть 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса РФ гласит, что извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, 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.

Росимущество (территориальное управление Росимущества) в течение пяти рабочих дней после даты получения уведомления о готовности к реализации арестованного имущества и постановления (его заверенной копии) о передаче имущества должника на реализацию (в качестве организатора реализации арестованного имущества в постановлении указывается Росимущество) принимает решение о порядке осуществления функций организатора торгов - самостоятельной реализации арестованного имущества либо о реализации арестованного имущества через специализированные организации, о чем не позднее следующего рабочего дня письменно извещает территориальный орган ФССП России (пункт 4.1 Правил).

Пунктом 4.4 Правил установлено, что организатор торгов в десятидневный срок с момента получения имущества должника по акту приема-передачи размещает информацию о реализуемом имуществе на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru, собственном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также в печатных средствах массовой информации, распространяемых, в том числе по месту нахождения имущества (территории субъекта Российской Федерации), в том числе указанных в контракте со специализированной организацией (при наличии такого указания в контракте).

Как было указано, оспариваемые торги проводились ООО «Миллениум» на основании поручения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и контракта на оказании услуг от 17.05.2017 г. № 14/17-А.

В извещении о проведении торгов, опубликованном на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> указано, что Информация о реализации арестованного имущества публикуется на сайтах: www.torgi.gov.ru и www.rosim.ru (Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области).

Таким образом, организатором торгов соблюдена обязанность по опубликованию извещения о проведении Открытого аукциона в соответствующих источниках информации.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

Жалобу гр. <...> на действия организатора торгов - общества с ограниченной ответственностью «Миллениум» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества, реестровый номер извещения: 210717/6789934/02 (лот 2) признать необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России: И.Н. Попова

Члены комиссии

Мурманского УФАС России: Н.А. Калитина

Н.М. Фирсова