

Резолютивная часть решения оглашена «10» сентября 2020г.

В полном объеме решение изготовлено «15» сентября 2020г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

заместитель председателя Комиссии:

члены Комиссии:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-826/2020 по жалобе гражданина Российской Федерации Р (далее – Заявитель, Р) (вх. № 5429 от 24.08.2020) на действия межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (далее – Организатор торгов) при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества в электронной форме с открытой формой предложения о цене (извещение № 310720/2650241/01 от 31.07.2020, лот №17) (далее – Торги, Аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие: представителей Заявителя, Организатора торгов, извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела,

#### **УСТАНОВИЛА:**

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.**

**Информация о проведении Аукциона размещена на сайте <https://torgi.gov.ru> (извещение № 310720/2650241/01 от 31.07.2020 (далее - Извещение).**

**В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы с требованием о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.**

**Рассмотрение жалобы назначено на 02 сентября 2020 года в 14 часов 00 минут (по московскому времени).**

**На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N**

135-ФЗ "О защите конкуренции" срок принятия решения по указанной жалобе продлен.

Заседание комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению жалобы назначено на 10.09.2020 на 10 часов 00 минут (по московскому времени).

Доводы жалобы сводятся к следующему.

По мнению Заявителя, в извещении о проведении торгов содержится недостоверная и неполная информация, которая является существенной для целей проведения торгов, заключения договора купли-продажи реализуемого имущества.

В частности содержатся недостоверные сведения относительно существенного условия при заключении договора купли-продажи:

- площадь земельного участка. Указано 1232 кв.м. Однако площадь согласно сведениям из ЕГРН составляет 1232+/- 12 кв.м.

- адрес местонахождения земельного участка. Адрес объекта указан: Тульская обл, Богородицкий р-он, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6А.

Однако действительный адрес земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание. Участок находится примерно в 1 м от ориентира по направлению на северо-восток.

Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Богородицкий, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6.

Заявитель также считает, что в извещении указано, что здание находится под обременением — зарегистрирована аренда. Однако не указано когда было зарегистрировано право аренды, на какой срок.

Кроме того, Заявитель указывает на следующее. Согласно извещению о проведении Торгов земельный участок и здание находятся под обременением — арест.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК 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.

В соответствии с частью 1 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

На основании определения Люблинского районного суда г. Москвы от 10 июля 2014 г. на указанное имущество был наложен арест, о чем имеется соответствующая запись в ЕГРН от 18 июля 2014 г.

В соответствии с ч. 4 ст. 80 ФЗ «Об исполнительном производстве» арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества.

Более того в отношении земельного участка имеются ограничения в его использовании, предусмотренные ст. 56, 56.1 ЗК РФ, Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", о чем так же имеется запись в сведениях из ЕГРН в отношении земельного участка.

Существующие ограничения в отношении земельного участка возлагают на собственника ряд запретов, связанных с его использованием, которые указаны в п.п. 8-11 Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160.

Таким образом, такие ограничения, по мнению Заявителя, являются существенными и должны быть доведены до сведения потенциального покупателя в ходе проведения торгов.

Заявитель также считает, что цена реализуемого имущества не является рыночной. Дата составления отчета 27 февраля 2020 г., дата, на которую назначены торги — 03 сентября 2020.

Законодательно установлено, что оценка имущества не должна превышать 6 месяцев до даты совершения сделки. Проведение торгов с явно недействующими ценами стоимости имущества нарушает права должника, поскольку он лишается возможности на погашение своей задолженности в размере реальной (объективной) стоимости имущества, подлежащего реализации, а взыскатель на максимальное возмещение вреда.

По мнению Заявителя, нарушены сроки передачи имущества на торги. Постановление о передаче имущества должника на реализацию было

вынесено 08 июня 2020 г., однако имущество по акту было передано на реализацию только 02 июля 2020 г.

Таким образом, Заявитель полагает, что информация, содержащаяся в извещении о проведении торгов, не соответствует действующему законодательству, содержит недостоверные сведения и вводит в заблуждение потенциальных покупателей.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласен, представил следующие письменные возражения в отношении каждого довода, в которых указывает на законность и обоснованность проведения процедуры Торгов, просит отказать в удовлетворении жалобы.

Относительно довода Заявителя о неверном указании в извещении о проведении Торгов информации о площади и адресе земельного участка Организатор торгов поясняет, что согласно Извещению площадь земельного участка (лот № 17) составляет 1232 кв.м, а адрес местонахождения данного земельного участка: Тульская обл., Богородицкий р-н, г. Богородицк, пр-д Заводской, д. 6. Данные сведения основаны на Решении Богородицкого районного суда Тульской области от 14.03.2019 по делу № а2-125/2019, постановлении о передаче арестованного имущества на торги от 02.07.2020, а так же подтверждены сведениями с официального сайта публичной кадастровой карты.

Организатор торгов также ссылается на положения части 1 статьи 5 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" согласно которым каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер <...> присваиваемый органом регистрации прав. Таким образом, уникальным идентификатором земельного участка является его кадастровый номер <...> по которому можно идентифицировать участок на местности.

Так как кадастровый номер в извещении о проведении Торгов, выписке из ЕГРН и судебном решении идентичен, нет оснований полагать о наличии недостоверных сведений относительно реализуемого земельного участка.

По доводу Заявителя о неполном раскрытии информации о зарегистрированном обременении (аренда) Организатор торгов поясняет, что информация об обременении (аренде) реализуемого имущества (лот № 17) отражена в извещении о проведении Торгов. Однако неуказание даты регистрации права данной аренды, а также срока, на который она была заключена не противоречит действующему законодательству о проведении торгов. К тому же в извещении указано, что ознакомиться с документацией, получить все недостающие сведения заинтересованные лица могут по

телефону или же направив запрос на электронную почту.

Довод Р о неразмещении информации о запретах регистрационных действий и арестах на реализуемое недвижимое имущество, а также о запретах, установленных пунктами 8 – 11 Постановления правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, Организатор торгов рассматривает как попытку введения в заблуждение путем подмены понятий, так как указанные ограничения не являются обременениями, сведения о которых обязательны для публикации в извещении о проведении торгов.

Организатор торгов указывает, что заявителем ошибочно отмечается, что цена реализуемого имущества не является рыночной, так как дата составления отчета – 27.02.2020, а дата торгов – 03.09.2020. Также, согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. В соответствии с пунктом 26 Федерального стандарта оценки "общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Таким образом, на 31.07.2020 (день публикации извещения о проведении Торгов) оценочная стоимость реализуемого имущества является актуальной.

По доводу о нарушении сроков передачи имущества на Торги, Организатор торгов сообщает, что реализуемое имущество принято по акту передачи в установленный законом десятидневный срок с момента поступления документов – 22.06.2020.

Комиссия, изучив материалы дела в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее.

**Информация об Аукционе:**

31.07.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещений информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>) было опубликовано извещение о проведении Торгов № 310720/2650241/01 (далее – Извещение).

Дата начала подачи заявок: «03» августа 2020 года с 10 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок: «31» августа 2020 года до 17 часов 00

минут.

Дата проведения открытого аукциона: «03» сентября 2020 года в 10 часов 00 минут.

**Предмет Торгов:**

лот № 17. Постановление СПИ ОСП Богородицкого и Воловского районов УФССП России по Тульской области Королева А.В. о передаче арестованного имущества на торги от 08.06.2020, принадлежащего должнику ....: Здание, назначение: нежилое здание, наименование: магазин непродовольственной группы товаров, площадь объекта: 1729,4 кв. м., кадастровый номер <...> :25:010301:315, адрес объекта: Тульская обл., Богородицкий р-он, г. Богородицк, проезда Заводской, д. 6а (обременение: аренда) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации торгового помещения, площадь объекта: 1232 кв. м., кадастровый номер <...> :25:010301:184, адрес объекта: Тульская обл., Богородицкий р-он, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6а. Начальная цена 25 970 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять миллионов девятьсот семьдесят тысяч руб. 00 коп.), без НДС, сумма задатка 12 000 000 руб. 00 коп. (Двенадцать миллионов руб. 00 коп.). Шаг аукциона 5% - 1 298 500 руб. 00 коп. (Один миллион двести девяносто восемь тысяч пятьсот руб. 00 коп.)

Торги проводятся на электронной торговой площадке – АО «ТЭК-Торг» (<https://www.tektorg.ru.>) (далее – Оператор ЭТП).

Согласно части 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее – Закон об исполнительном производстве) 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.

Частями 2 и 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве установлено, что порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. 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.

Общие правила проведения торгов установлены статьями 448 – 449.1 ГК 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 (пункт 2 статьи 448 ГК РФ).

Рассмотрев довод Заявителя о неверном указании в Извещении информации о площади и адресе месторасположения земельного участка (лот № 17), Комиссия установила следующее.

В Извещении (лот № 17) указана следующая информация о площади и месторасположении земельного участка: «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации торгового помещения, площадь объекта: 1232 кв. м., кадастровый номер <...> :25:010301:184, адрес объекта: Тульская обл., Богородицкий р-он, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6а».

Пунктом 2 части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве предусмотрено, что 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.

Определением Люблинского районного суда г. Москвы от 10.07.2014 наложен арест на следующее имущество, принадлежащее ....: «магазин непродовольственной группы товаров площадью 1729,4 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, Богородицкий район, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6, кадастровый номер <...> :25:010301:315, с земельным участком площадью 1232 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, Богородицкий район, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6, кадастровый номер <...> :25:010301:184, стоимостью 44965334,00 рублей.

Согласно постановлению судебного пристава – исполнителя ОСП Богородицкого и Воловского районов УФССП России по Тульской области Королева А.В. от 08.06.2020г. (далее – Постановление от 08.06.2020) на реализацию на открытых торгах в МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях передается следующее имущество: «магазин непродовольственной группы товаров, площадь - 1729,4 кв. м., расположенный по адресу: Тульская область, г. Богородицк, пр-д Заводской, д. 6а, кадастровый номер <...> :25:010301:315; земельный участок, площадь - 1232 кв. м., расположенный по адресу: Тульская область, г. Богородицк, пр-д Заводской, д. 6, кадастровый номер <...> :25:010301:184».

Согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости

(далее – ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером 71:25:010301:184 расположен по адресу: «установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание. Участок находится примерно в 1 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Богородицкий, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6.» и имеет площадь 1232 +/- 12 кв.м.

Исходя из вышеуказанного, Комиссией выявлено, что в Извещении содержится техническая опечатка относительно адреса расположения земельного участка, а именно, вместо д. 6 указано «д. 6А», а также отсутствует указание допустимой погрешности площади земельного участка (+/- 12), которая указана в выписке из ЕГРН.

Однако, как следует отметить, данные о площади земельного участка, указанные в Определении Люблинского районного суда г. Москвы от 10.07.2014 и Постановлении от 08.06.2020 идентичны и соответствуют данным, указанным в Извещении.

В силу части 1 статьи 5 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер <...> присваиваемый органом регистрации прав.

Кадастровый номер объекта недвижимости характеризует реализуемый объект, отражая основную необходимую информацию о предмете Торгов (земельном участке).

В свою очередь Комиссией отмечено, что в извещении о проведении Торгов указан правильный кадастровый номер земельного участка (лот № 17).

К тому же Комиссия считает немаловажным указать, что общедоступным информационным ресурсом для получения сведений, в том числе о земельном участке по кадастровому номеру является публичная кадастровая карта, которая позволяет получить необходимую справочную информацию, в том числе об адресе и площади земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 12 Закона о государственной регистрации недвижимости кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц.



Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте (<http://www.rosreestr.ru>) для просмотра без подачи запросов и взимания платы. Публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме (части 2 и 3 статьи 12 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Так, согласно информации, содержащейся в открытых данных публичной кадастровой карты, размещенной в сети интернет (<https://rosreestrmap.ru>), указаны следующие данные о земельном участке (кадастровый номер <...> :25:010301:184): «адрес земельного участка: обл. Тульская, р-н Богородицкий, г. Богородицк, проезд Заводской, дом 6, площадь: 1 232 м<sup>2</sup>».

Таким образом, любой потенциальный участник Торгов имел доступ к общедоступным открытым источникам для уточнения информации по реализуемому земельному участку с помощью кадастрового номера, указанного в Извещении, в связи с чем мог идентифицировать предмет Торгов и получить основную информацию.

Комиссия, в свою очередь, отмечает, что законодательство не содержит требований о детальном описании каждого объекта, выставленного на торги, а также не указывает на необходимую степень детализации данных об имуществе.

Извещение о проведении торгов призвано лишь информировать потенциальных участников о том, какое имущество выставляется на торги. Соответственно в нем должно быть в общем виде описано соответствующее имущество. В этой связи, указанные организатором торгов в Извещении сведения о реализуемом имуществе, являлись достаточными и позволяли идентифицировать соответствующее имущество (земельный участок).

Между тем, Заявитель не обосновал, каким образом допущенная техническая опечатка в адресе местонахождения земельного участка, а также неуказание допустимой погрешности в площади земельного участка, привели к ограничению круга потенциальных покупателей при проведении Торгов. В материалах дела отсутствуют доказательства того, что заинтересованными лицами не было реализовано право на участие в Торгах (то есть был снижен круг потенциальных участников торгов), ввиду недостаточности сведений о предмете Торгов либо недостоверности таких сведений, а также того, что объект, выставляемый на Торгах (в том числе на повторных торгах), являются разными объектами недвижимости, в материалах дела отсутствуют.

Ссылка Заявителя на то, что в Извещении отсутствует указание некоторых характеризующих признаков предмета торгов не свидетельствует об ограничении количества участников, поскольку опубликованные в Извещении сведения о предмете Торгов, его составе, местоположении, цене и порядке

ознакомления с имуществом являются достаточными для того, чтобы потенциальные покупатели имущества должника могли принять решение об участии (неучастии) в торгах.

Дополнительно Комиссия отмечает, что более детальная информация о соответствующем имуществе может быть получена заинтересованным лицом у Организатора торгов, который должен обеспечивать возможность как ознакомления с самим имуществом, так и с правоустанавливающими документами.

Таким образом, на основании вышеизложенного, довод Заявителя о неверном указании в Извещении информации о площади и адресе земельного участка (лот № 17) признается Комиссией необоснованным.

Рассмотрев доводы Заявителя, состоящие в неполном раскрытии информации Организатором торгов в отношении зарегистрированного права аренды (обременения) на здание, являющееся предметом Аукциона по лоту № 17 (не указано, на какой срок заключен договор аренды и когда данное право зарегистрировано), а также в неуказании сведений об аресте данного имущества (лот № 17) и ограничениях, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 8 - 11 Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее – Постановление N 160), Комиссия установила следующее.

Обременение - это ограничение, возникающее на основе заключенного договора либо закона и ограничивающее возможность владения, распоряжения или пользования определенной собственностью либо имуществом т.е. ограничение возможности использования собственности.

В соответствии с абзацем 1 статьи 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) (пункт 1 статьи 607 ГК РФ).

Согласно выписке из ЕГРН в отношении объекта недвижимости (здание с кадастровым номером 71:25:010301:315) зарегистрировано право аренды (дата государственной регистрации 17.04.2012)

Судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, вправе, в том числе и в течение срока, установленного для добровольного исполнения должником содержащихся в исполнительном документе требований, наложить арест на имущество должника. При этом судебный пристав-исполнитель вправе не применять правила очередности обращения взыскания на имущество должника (часть 1 статьи 80 Закона об исполнительном производстве).

Согласно частям 4 и 8 статьи 80 Закона об исполнительном производстве установлено, что арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Вид, объем и срок ограничения права пользования имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом случае с учетом свойств имущества, его значимости для собственника или владельца, характера использования, о чем судебный пристав-исполнитель делает отметку в постановлении о наложении ареста на имущество должника и (или) акте о наложении ареста (описи имущества). Постановление судебного пристава-исполнителя о наложении (снятии) ареста на недвижимое имущество должника или сведения, содержащиеся в постановлении и акте о наложении ареста на имущество должника (описи имущества), в трехдневный срок со дня принятия постановления направляются в регистрирующий орган в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

Арест в качестве исполнительного действия может быть наложен судебным приставом-исполнителем в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях (пункт 7 части 1 статьи 64, часть 1 статьи 80 Закона об исполнительном производстве) (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства").

Определением Люблинского районного суда г. Москвы от 10 июля 2014 г. на имущество, принадлежащее ....: «магазин непродовольственной группы товаров площадью 1729,4 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, Богородицкий район, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6, кадастровый номер <...> :25:010301:315, с земельным участком площадью 1232 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, Богородицкий район, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6, кадастровый номер <...> :25:010301:184, стоимостью 44965334,00 рублей» наложен арест.

Вышеуказанные сведения о наложении ареста на реализуемое имущество также отражены в выписке из ЕГРН (дата государственной регистрации

18.07.2014).

Как указано в пункте 2 статьи 448 ГК РФ, извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

При этом положения пункта 2 статьи 448 ГК РФ не указывают пределы детализации информации об обременении предмета торгов.

Материалами дела установлено, что Извещение о проведении Торгов содержало сведения об обременении в виде аренды, а также информацию об аресте реализуемого на Торгах имущества, что подтверждается следующим текстом, содержащимся в Извещении (лот № 17): «Постановление СПИ ОСП Богородицкого и Воловского районов УФССП России по Тульской области Королеву А.В. о передаче арестованного имущества на торги от 08.06.2020, принадлежащего должнику ....: Здание, назначение: нежилое здание, наименование: магазин непродовольственной группы товаров, площадь объекта: 1729,4 кв. м., кадастровый номер <...> :25:010301:315, адрес объекта: Тульская обл, Богородицкий р-он, г. Богородицк, проезд Заводской, д. 6а (обременение: аренда)».

Согласно выписке из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 71:25:010301:184, ограничений прав, предусмотренных статьями 56, 56.1 ЗК РФ и пунктами 8 – 11 Постановления N 160, не зарегистрировано, иных актов исполнительных органов государственной власти, устанавливающих ограничения прав на землю ни Заявителем, ни Организатором торгов представлено не было, в связи с чем у Организатора торгов не было обязанности указывать в извещении о проведении Торгов сведения о данных ограничениях прав на земельный участок.

Комиссия считает, что отсутствие детализированной информации об имеющихся зарегистрированных обременениях в отношении реализуемого имущества, не препятствовало потенциальным участникам Торгов установить наличие или отсутствие обременений продаваемого имущества.

Между тем, сведения об ограничениях недвижимого имущества (земельного участка), содержатся в ЕГРН, в связи с чем могут быть получены самостоятельно любым заинтересованным лицом, либо посредством обращения к Организатору торгов с соответствующим запросом (по контактному данным, указанным в Извещении).

Кроме того, следует отметить, что Заявитель не являлся участником Торгов, не подавал заявку на участие в них и ему не было отказано в таком участии, имел возможность ознакомиться со всей необходимой информацией о проведении Торгов. Более того, Заявитель обладал всей информацией относительно обременений данного имущества, так как представил выписки

из ЕГРН на реализуемое имущество в составе своей жалобы.

Исходя из вышеуказанного, Комиссия признает довод Заявителя о неполном раскрытии информации Организатором торгов в отношении зарегистрированного права аренды (обременение) на здание, являющееся предметом Аукциона по лоту № 17, а также в неуказании сведений об аресте данного имущества (лот № 17) и ограничений на земельный участок, установленные статьями 56, 56.1 ЗК РФ и пунктами 8 – 11 Постановления N 160, необоснованным.

Рассмотрев доводы Заявителя о недействительном отчете об оценке реализуемого имущества (лот № 17) на момент проведения Торгов, а также о нарушении срока передачи имущества на торги, Комиссия установила следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 331 (далее - Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам указанной статьи 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 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.

На основании изложенного, антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

В соответствии со статьей 85 Закона об исполнительном производстве действия, связанные с оценкой имущества должника, на которое обращается взыскание, возложены на судебного пристава-исполнителя.

Частями 6 и 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве предусмотрено, что судебный пристав-исполнитель не ранее десяти и не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления об оценке имущества должника выносит постановление о передаче имущества должника на реализацию. Судебный пристав-исполнитель обязан передать специализированной организации, а специализированная организация обязана принять от судебного пристава-исполнителя для реализации имущество должника в течение десяти дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию. Передача специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

Рассматриваемые в данном случае доводы связаны с обжалованием правомерности выставления имущества на торги, а также сроков передачи имущества для реализации на торгах. При этом действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя не находятся в пределах компетенции антимонопольного органа, поскольку полномочия последнего ограничены специальным субъектным составом, определенным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, предмет обжалования по рассматриваемому доводу связан с нарушением гражданских прав Заявителя, выразившемся в возможном ненадлежащем исполнении Федеральной службой судебных приставов решения суда.

При этом антимонопольный орган не располагает компетенцией по осуществлению контроля за действиями судебных приставов-исполнителей, в связи с чем указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Исходя из вышеуказанного, Комиссия не рассматривает доводы Заявителя о недействительном отчете об оценке реализуемого имущества (лот № 17) на момент проведения Торгов, а также о нарушении срока передачи имущества на торги.

Нарушения, допущенные организатором торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела будет установлено, что они

повлияли на результаты торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов неопределенного круга заинтересованных лиц.

В виду изложенного, Комиссия приходит к выводу, что в Извещении о проведении Торгов указана вся необходимая информация о реализуемом имуществе, соответствующая положениям, установленным пунктом 2 статьи 448 ГК РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России,

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу Р (вх. № 5429 от 24.08.2020) на действия межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества в электронной форме с открытой формой предложения о цене (извещение № 310720/2650241/01 от 31.07.2020, лот №17) необоснованной.

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