

РЕШЕНИЕ

по жалобе № Т-03/2013

20.03.2013

г. Благовещенск

(решение в полном объеме изготовлено 25.03.2013)

Комиссия Амурского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в составе: <...> – руководитель управления, председатель Комиссии; <...> – начальник отдела государственных и муниципальных заказов; <...>. – главный специалист-эксперт этого же отдела, <...> - главный специалист-эксперт этого же отдела,

в присутствии: представителя организатора торгов - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Амурской области (далее – ТУ Росимущества в Амурской области) – <...>. (по доверенности б/н от 19.03.2013), <...> (по доверенности б/н от 11.10.2012), от Управления Федеральной службы судебных приставов по Амурской области (далее УФССП России по Амурской области) - <...> (по доверенности б/н от 19.03.2013), <...> (по доверенности б/н от 19.03.2013), от заявителя - <...>., а также представителя К.С.А. - <...> (по доверенности № 28 АА № 0272441 от 05.04.2012), от Управления образования администрации города Благовещенска - <...> (б/н от 23.12.2012),

Участникам разъяснены права, порядок рассмотрения жалобы, сообщено о ведении аудиозаписи заседания Комиссии.

Комиссией объявлен перерыв до 14 часов 30 минут 20.03.2013.

УСТАНОВИЛА:

13.03.2013 в Амурское УФАС России поступила жалоба <...> С.А. на действия организатора торгов – Территориальное управление Росимущества по Амурской области и заказчика - Специализированный отдел по исполнению особо важных исполнительных документов УФССП по Амурской области при проведении торгов по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества во внесудебном порядке, объявленных извещением в газете «Амурская правда № 24 (27577) от 09.02.2013 и на официальном сайте torgi.gov.ru 07.03.2013 в сети «Интернет» (по лотам № 1-6, № 9 извещение № 070313/0012568/01), выразившиеся, по мнению заявителя, в сокращении срока подачи заявок на участие в торгах.

На рассмотрении жалобы заявитель поддержал изложенные в ней доводы и указал, что согласно опубликованному извещению о продаже имущества аукцион по продаже принадлежащего ему имущества проводится в форме закрытых торгов, поскольку участники подают ценовые предложения в закрытых конвертах, чем нарушается возможность честных и открытых торгов и не обеспечивается возможность достижения максимальной цены. Торги

назначены с нарушением сроков их проведения, предусмотренных п.3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - информация о проведении торгов в печатном издании опубликована 09.02.2013, проведение торгов назначено 14.03.2013 - за 33 дня до начала торгов. Согласно Постановлению Правительства РФ № 66 от 30.01.2013 информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании и не позднее, чем за 10 дней до начала торгов. Однако на официальном сайте сообщение о проведении торгов размещено 07.03.2013. О передаче УФССП по Амурской области имущества должника на торги собственник имущества не был уведомлен, и акт о передаче имущества на торги не получал. В связи с тем, что в действиях организатора торгов, по его мнению, имеются нарушения порядка проведения торгов, заявитель просил выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

Представители организатора торгов - ТУ Росимущества в Амурской области с доводами заявителя не согласились и пояснили, что процесс реализации имущества осуществляется с уведомления и передачи арестованного имущества на торги. В соответствии с ч. 1 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» извещение о проведении торгов было передано для размещения в газете «Амурская правда» и опубликовано в номере № 24 (27577) от 09.02.2013 названной газеты. Постановление 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» вступило в силу 14.02.2013, то есть после возникновения отношений по реализации - после опубликования названного извещения. Информация о проведении торгов в отношении имущества должника <...> С.А. была также размещена на официальном сайте ТУ Росимущества в Амурской области и УФССП по Амурской области, в отношении спорных лотов зарегистрированы заявки на участие в торгах. Следовательно, довод <...> С.А. об ограничении круга лиц, желающих участвовать в торгах является необоснованным. Настоящие торги проводились в порядке предусмотренном распоряжением Российского фонда Федерального имущества от 29.11.2001 № 418. Представители ТУ Росимущества в Амурской области полагают, что при организации торгов были соблюдены все требования законодательства, а жалоба <...> С.А. является необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

Представители УФССП России по Амурской области пояснили следующее. 10.01.2012 в Специализированный отдел по исполнению особо важных исполнительных документов на исполнение поступил исполнительный документ: исполнительный лист Благовещенского городского суда Амурской области по делу № 2-4155/11 от 24.05.2011 в отношении <...> Сергея Александровича. 12.09.2012 судебным приставом-исполнителем вынесены постановления о запрете регистрационных действий в отношении транспортных средств. 18.09.2012 судебным приставом-исполнителем должнику вручено требование о допуске к

объектам недвижимости, расположенным по адресу: ул. Амурская, 329 для наложения ареста. 20.09.2012 судебным приставом-исполнителем <...> составлен акт о наложении ареста (описи имущества), имущество оставлено на хранение <...> С.А. 05.10.2012 судебным приставом-исполнителем <...> согласно ст.89 ФЗ «Об исполнительном производстве» вынесено постановление о передаче имущества на торги, данное постановление получено лично должником 08.10.2012.

11.01.2013. пакет документов по постановлению от 05.10.2012 о передаче арестованного имущества на торги (недвижимое имущество по адресу г. Благовещенск, ул. Амурская, 329) направлен на реализацию, 31.01.2013 составлен акт приема-передачи данного имущества.

18.01.2013. вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги согласно акта ареста от 31.10.2012 (2-х комнатная квартира по адресу г. Благовещенск, ул. Пушкина 36-кв.17). 07.02.2013 составлен акт приема-передачи объекта недвижимости для реализации, путем проведения торгов.

Представитель Управления образования администрации города Благовещенска пояснила, что в жилых помещениях, расположенных по адресу: г. Благовещенск, ул. Амурская, 329 в квартире № 2 и № 3 соответственно зарегистрированы и проживают несовершеннолетние граждане - <...> Виолетта Евгеньевна 2002 г.р. и <...> Сергей Дмитриевич 2010 г.р., и на данный момент они не имеют никакого другого жилья. Проведение указанных торгов нарушают жилищные права несовершеннолетних.

Заслушав представителей сторон, приняв во внимание их письменные и устные доводы, рассмотрев материалы дела, Комиссия Амурского УФАС России установила следующее:

10.01.2012 в Специализированный отдел по исполнению особо важных исполнительных документов на исполнение поступил исполнительный документ: исполнительный лист Благовещенского городского суда Амурской области по делу № 2-4155/11 от 24.05.2011 в отношении <...> Сергея Александровича, с требованием: «Утвердить мировое соглашение, заключенное 24.05.2011г. Между ОАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк» и Ответчиками (ООО «Кондаков и К», ООО «АмурПартнерь», ООО «СтройКК», <...> Сергеем Александровичем, <...> Евгением Сергеевичем, <...> Виолеттой Арнольдовной, <...> Антониной Семеновоной, <...> Вероникой Сергеевной. <...> Дмитрием Александровичем), по условиям которого на дату подписания мирового соглашения долг ответчиков составляет 58795410,70 рублей (из них: сумма основного долга-53466459 рублей 20 копеек, проценты за пользование кредитом-2414029 рублей 65 копеек), неустойка-2264911 рублей 85 копеек, комиссия за ведение ссудного счета-15000 рублей, штраф за не поддержание оборотов по расчетному счету-575000 рублей), сумма уплаченной Банком государственной пошлины при подаче искового заявления-60000 рублей.

Гашение кредита производится по графику, установленному п.3 мирового соглашения. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения каких-либо условий по настоящему мировому соглашению, условий договоров, обеспечивающих исполнение обязательств по настоящему мировому соглашению и договору) истец вправе обратиться в суд с заявлением о выдаче ему исполнительных листов в отношении Ответчиков с требованиями, указанными в п.п.8.1-8.10 мирового соглашения о взыскании суммы долга, обращении взыскания

на заложенное имущество с установлением начальной продажной цены всего заложенного имущества равной его залоговой стоимости. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) ответчиками условий мирового соглашения либо его части в отношении всего указанного в мировом соглашении заложенного движимого и недвижимого имущества подлежат введению обеспечительные меры в виде наложения ареста на вышеназванное имущество, которые вводятся Благовещенским городским судом Амурской области на основании соответствующего ходатайства поступившего от ОАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк». В перечень имущества на которое обращено взыскание включены: 1) нежилое помещение (этаж мансардный), площадью 391,1 кв. м, кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:20002, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, залоговая стоимость - 16 134 119,01 (шестнадцать миллионов сто тридцать четыре тысячи сто девятнадцать) рублей 01 копейка; 2) квартира, площадью 291,5 кв. м., 3 этаж, кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:10003 (заложенное имущество), Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, кв. 3, залоговая стоимость - 11 255 976,27 (одиннадцать миллионов двести пятьдесят пять тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек; 3) квартира, площадью 290,5 кв. м., 2 этаж, кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:10002 (заложенное имущество), Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, кв. 2, залоговая стоимость - 11 081 055,28 (одиннадцать миллионов восемьдесят одна тысяча пятьдесят пять) рублей 28 копеек; 4) квартира, площадью 298,7 кв. м., 1 этаж, кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:10001 (заложенное имущество), Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, кв.1, залоговая стоимость 11 919 301,58 (одиннадцать миллионов девятьсот девятнадцать тысяч триста один) рубль 58 копеек; 5) нежилое помещение, площадью 312,3 кв. м. (этаж цокольный), кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:20001 (заложенное имущество), Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, залоговая стоимость - 3 123 976,7 (три миллиона сто двадцать три тысячи девятьсот семьдесят шесть) рублей 70 копеек; 6) земельный участок с кадастровым номером 28:01:010005:0071, общей площадью 1352 кв. м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - индивидуальное жилье, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, 329/1, залоговая стоимость - 1 352 000 (один миллион триста пятьдесят две тысячи) рублей; 7) квартира из двух комнат, назначение жилое, площадь 55,80 кв. м., 3 этаж кадастровый номер <...> -28-01/012/2007-071 (заложенное имущество),

Амурская область, г. Благовещенск, ул. Пушкина, 36 кв. 17, залоговая стоимость - 1 777 230 (один миллион семьсот семьдесят семь тысяч двести тридцать) рублей.

17.01.2012 на основании данного исполнительного документа в соответствии со ст. 30 Федерального закона «Об исполнительном производстве» судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство.

05.10.2012 судебным приставом-исполнителем <...> согласно ст.89 ФЗ «Об исполнительном производстве» вынесено постановление о передаче имущества на торги.

31.10.2012 вынесено постановление о наложении ареста на имущество должника, составлен акт о наложении ареста на недвижимое имущество: 2- комнатная

квартира по адресу г. Благовещенск, ул. Пушкина, 36 кв. 17. Имущество оставлено на хранение <...> С.А.

11.01.2013 пакет документов по постановлению от 05.10.2012, о передаче арестованного имущества на торги (недвижимое имущество по адресу г. Благовещенск, ул. Амурская, 329) направлен в ТУ Росимущества в Амурской области на реализацию, 31.01.2013 составлен акт приема-передачи данного имущества.

18.01.2013 вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги, согласно акту ареста от 31.10.2012 (2-х комнатная квартира по адресу г. Благовещенск, ул. Пушкина 36-кв.17). 07.02.2013г. составлен акт приема-передачи объекта недвижимости для реализации, путем проведения торгов. 01.02.2013 составлен акт ареста на автотранспорт должника <...> С.А. Данное имущество также передано ТУ Росимущества в Амурской области на реализацию 15.03.2013.

09.02.2013 в печатном издании «Амурская правда» № 24 (27577) опубликовано извещение о проведении торгов по продаже арестованного имущества по 13 лотам: 1) Нежилое помещение (этаж мансардный), площадью 391,1 кв. м, кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:20002 (заложенное имущество), расположенное по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329; 2) Квартира, площадью 291,5 кв. м., 3 этаж, кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:10003 (заложенное имущество), расположенное по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, кв. 3; 3) Квартира, площадью 290,5 кв. м., 2 этаж, кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:10002 (заложенное имущество), расположенная по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, кв. 2; 4) Квартира, площадью 298,7 кв. м., 1 этаж, кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:10001 (заложенное имущество), расположенная по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, кв.1; 5) Нежилое помещение, площадью 312,3 кв. м. (этаж цокольный), кадастровый номер <...> :01:010005:0071:10:401:002:007176920:0001:20001 (заложенное имущество), расположенное по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329; 6) Земельный участок с кадастровым номером 28:01:010005:0071, общей площадью 1352 кв. м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - индивидуальное жилье (заложенное имущество), расположенный по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д. 329, 329/1; 7) Профилакторий (нежилое здание, инвентарный номер <...> литер АА2А3А4А5Б, этажность 3, общей площадью 947,5 кв. м., кадастровый номер <...> :01:000193:0047:1790, заложенное имущество); 8) Нежилое здание - цех по производству муки, общая площадь 616,9 кв. м., кадастровый номер <...> :10:131039:0007:2-3-05/АА1 (заложенное имущество). Земельный участок с кадастровым номером 28:10:131039:000, общей площадью 6822 кв. м., из категории земель - земли населенных пунктов (заложенное имущество). На земельном участке помимо объекта недвижимости - цеха по производству муки, расположены объекты незавершенного строительства, принадлежащие <...> О.А. на праве собственности: - торгово - административное здание, общая площадь застройки 265,8 кв. м., степень готовности 29 %; - блок складов, площадь застройки 1174,4 кв. м., степень готовности 8 %, адрес: Амурская область, Благовещенский район, с. Чигири; 9) Квартира из двух комнат, назначение жилое, площадь 55,80 кв. м., 3 этаж

кадастровый номер <...> -28-01/012/2007-071 (заложенное имущество), расположенная по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Пушкина, 36 кв. 17; 10) Автомобиль Тойота Тойо-Айс, грузовой фургон, цвет белый, 1996 г.в., двигатель 3L 4041373; 11) Квартира 4-х комнатная, назначение: жилое, общая площадь 75,90 кв. м., этаж 3, кадастровый (условный) номер <...> :01:010087:0082:10:401:001:002965700:0001:10005 (заложенное имущество), расположенная по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская д.34, кв.5; 12) Помещение магазина, назначение - нежилое, общая площадь 59 кв. м., этаж 1, кадастровый номер <...> :04:010389:0004:10:420:001:001792680:0000:10003, расположенное по адресу: Амурская область, г. Райчихинск, ул. Победы, 23. 13) Земельный участок с кадастровым номером 28:14:011634:0097, общей площадью 23784 кв. м. и объекты недвижимости расположенные на земельном участке с кадастровым номером 28:14:011634:0097: - нежилое здание, 2-х этажное, общей площадью 207,10 кв. м.; - цех, 1 этажное, общей площадью 850 кв. м.; - котельная, общей площадью 284,9 кв. м.

Организатор торгов (Продавец) - Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Амурской области. Форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений по цене.

Критерий выбора победителя - предложенная участником торгов наиболее высокая цена приобретения имущества, но не ниже начальной продажной цены.

Дата начала приема заявок на участие в торгах - с даты опубликования настоящего извещения в газете «Амурская правда». Дата окончания приема заявок на участие в торгах, предложений по цене- 12 марта 2013 года в 17.00 часов. Время и место приема заявок - рабочие дни с 10.00 до 13.00 и с 14.00 до 17.00 часов (пятница не приемный день) по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская, 154, каб.205. Контактный телефон: 8 (4162) 51-59-86.

Дата, время и место определения участников торгов - 14 марта 2013 года в 15 час. 30 мин. по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская, 154, каб.217.

Дата, время и место начала торгов - 14 марта 2013 года в 16 час. 00 мин. по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская, 154, каб.217.

Дата и время окончания торгов, подведение результатов торгов - 14 марта 2013 года в 16 час. 30 мин.

Извещение о проведении указанных торгов размещено на сайте организатора торгов в сети Интернет по адресу: <http://tu28.rosim.ru/sale.aspx?CatalogId=814934>.

Извещением предусмотрены, в том числе, следующие требования, предъявляемые к претендентам на участие в аукционе:

Предложение по цене приобретения имущества (в подписанном и запечатанном конверте). Платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение претендентом задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого имущества в соответствии с договором о задатке, заключаемым с Организатором торгов до перечисления денежных средств в порядке,

предусмотренном ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации. Задаток вносится одним платежом и должен поступить на счет не позднее 11 марта 2013 г. Договор о задатке заключается с Организатором торгов в установленной форме предварительно.

Физические лица представляют копию документа, удостоверяющего личность, копию свидетельства о присвоении ИНН, реквизиты банковского счета и копию нотариально заверенного согласия супруга/супруги на совершение сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для заключения Договора о задатке с Организатором торгов. Надлежащим образом оформленную доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, оформленную в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством, если заявка подается представителем претендента.

Юридические лица дополнительно представляют: 1) нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. Иностранные юридические лица также представляют нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юридического статуса; 2) надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента. 3) Надлежащим образом оформленное письменное решение соответствующего органа управления Претендента о приобретении указанного имущества, в случае если это предусмотрено учредительными документами претендента и законодательством страны, в которой зарегистрирован претендент, подписанное уполномоченными лицами соответствующего органа управления с проставлением печати юридического лица, либо нотариально заверенные копии решения органа управления претендента или выписки из него.

Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество. В день проведения аукциона с победителем торгов подписывается протокол о результатах торгов. Оплата приобретаемого имущества производится в течение пяти дней со дня проведения торгов. Договор купли-продажи имущества подписывается сторонами в течение пяти дней после оплаты приобретаемого имущества. Условия договора о задатке и договора купли-продажи имущества устанавливаются в качестве условий договоров присоединения. При отказе от подписания протокола о результатах торгов и невнесении денежных средств в счет оплаты приобретенного имущества задаток победителю торгов не возвращается.

Право собственности на имущество переходит к покупателю в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Расходы на оформление права собственности возлагаются на покупателя. Покупатель имущества самостоятельно и за свой счет оформляет документы, необходимые для оформления права землепользования. Продавец оставляет за собой право снять выставленное имущество с торгов по указанию судебного пристава-исполнителя.

Процедура проведения указанных торгов приостановлена на основании уведомления антимонопольного органа.

На момент рассмотрения жалобы сведения о заключении договоров по результатам указанных торгов в Амурское УФАС России не поступили.

Комиссия Амурского УФАС России считает жалобу <...> Сергея Александровича обоснованной в части по следующим основаниям.

Статья 350 Гражданского Кодекса Российской Федерации предусматривает, что реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 349 настоящего Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке или законом о залоге, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 89 Закона 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 (организатор торгов).

Статья 90 указанного Закона предусматривает, что торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и публикуется им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством Российской Федерации. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии со ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 306-ФЗ) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем, в том числе, способ реализации имущества, на которое обращается взыскание, начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации.

Согласно ст. 57 названного Закона 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. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

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. 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. Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 87 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" предусматривает, что реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме

аукциона.

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

Согласно пункту 1 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Исходя из положений пункта 1.2 Порядка взаимодействия 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, утвержденного приказом Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 25.07.2008 N 347/149 (далее - Порядок от 25.07.2008), реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество и привлекаемые им физические и юридические лица, отобранные им на конкурсной основе (далее - специализированные организации).

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432, Росимущество является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений. Согласно пункту 5.5 Положения Росимущество организует в установленном порядке реализацию, выступает продавцом имущества (в том числе имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений.

Статья 57 Закона об ипотеке предусматривает, 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.

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.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного

самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. Организатором торгов документально не подтверждено наличие такого запрета. Следовательно, на публичных торгах во всяком случае могут присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ТУ Росимущества по Амурской области в нарушение положений ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 57 Федерального закона об ипотеке установлены требования к участникам торгов помимо суммы задатка предоставить не предусмотренные сведения и документы, а именно, предложения по цене приобретения имущества (в подписанном и запечатанном конверте), копии платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение претендентом задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого имущества в соответствии с договором о задатке, физическими лицами - копии документа, удостоверяющего личность, копии свидетельства о присвоении ИНН, реквизиты банковского счета и копии нотариально заверенного согласия супруга/супруги на совершение сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для заключения Договора о задатке с Организатором торгов, юридическими лицами - нотариально заверенной копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, для иностранных юридических лиц - нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юридического статуса, надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента, надлежащим образом оформленное письменное решение соответствующего органа управления Претендента о приобретении указанного имущества, в случае если это предусмотрено учредительными документами претендента и законодательством страны, в которой зарегистрирован претендент, подписанное уполномоченными лицами соответствующего органа управления с проставлением печати юридического лица, либо нотариально заверенные копии решения органа управления претендента или выписки из него.

Указанные требования могут повлечь необоснованное ограничение круга участников торгов, необоснованному отказу в допуске к участию в торгах и сокращению числа участников.

Комиссия пришла к выводу о том, что предоставление указанных документов может быть признано обязательным лишь для победителя торгов при заключении договора, а проверка поступления задатков должна осуществляться организатором торгов непосредственно перед их проведением, поскольку действующий порядок не предусматривает процедуру рассмотрения поступивших заявок и не предоставляет указанное право организатору торгов.

Вместе с тем, материалами дела не подтвержден довод заявителя о нарушении порядка и срока размещения извещения о проведении указанных торгов.

Извещение о проведении торгов по продаже арестованного имущества по 13 лотам опубликовано 09.02.2013 в печатном издании «Амурская правда» № 24 (27577) и размещено на сайте организатора за 32 дня до даты их проведения (14.03.2013).

Однако, Комиссия полагает указанное нарушение не является существенным, не может повлечь ограничение конкуренции и привести к ущемлению прав заявителя.

Довод заявителя о том, что извещение о проведении указанных торгов размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru с нарушением срока (07.03.2013) предусмотренного п. 3 Правил 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", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 N 66 Комиссия полагает также необоснованным, поскольку на момент объявления торгов (09.02.2013) у организатора торгов обязанность направления такой информации отсутствовала.

В соответствии с п. 6 Указа Президента РФ от 23.05.1996 N 763 (ред. от 02.02.2013) "О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти" акты Правительства Российской Федерации, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус федеральных органов исполнительной власти, а также организаций, вступают в силу одновременно на всей территории Российской Федерации по истечении семи дней после дня их первого официального опубликования.

Согласно п. 2 названного Указа акты Президента Российской Федерации и акты Правительства Российской Федерации подлежат официальному опубликованию в "Российской газете" и Собрании законодательства Российской Федерации в течение десяти дней после дня их подписания. Официальным опубликованием актов Президента Российской Федерации и актов Правительства Российской Федерации

Федерации считается публикация их текстов в "Российской газете" или в Собрании законодательства Российской Федерации.

Названное постановление опубликовано в "Собрании законодательства РФ" - 04.02.2013. Таким образом, постановление вступило в силу 14.02.2013 после опубликования извещения о проведении указанных торгов в печатном издании.

Часть 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Статья 56 Закона об ипотеке предусматривает, что порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и указанным Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Вместе с тем, материалами дела не подтверждено наличие заключенного с ОАО «АТБ» соглашения определяющего форму проведения торгов, в том числе, порядок подачи ценовых предложений.

Помимо изложенного, Комиссия пришла к выводу о том, что выбор организатором торгов указанного способа подачи предложений может ущемлять права и интересы участников торгов, заинтересованных в приобретении указанного имущества и способных при наличии конкуренции предложить за лот более высокую цену. Таким образом, указанный способ подачи участниками ценовых предложений способствует возникновению злоупотреблений в ходе названных торгов, сговору между их участниками, не заинтересованными в приобретении указанного имущества по более высокой цене.

Допущенные организатором в ходе торгов нарушения, в том числе установление в извещении требования о представлении претендентами непредусмотренных законом документов (копии платежного документа, подтверждающего внесение задатка), а также проведение торгов с закрытой формой подачи предложений по цене имущества может повлечь ограничение конкуренции на торгах, а также нарушение порядка отбора победителя торгов – покупателя имущества, приведшего / способного привести к иным итогам торгов.

Комиссия Амурского УФАС России, рассмотрев жалобу <...> Сергея Александровича на действия организатора торгов – Территориальное управление Росимущества по Амурской области и заказчика - Специализированный отдел по исполнению особо важных исполнительных документов УФССП по Амурской области, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приняла

РЕШЕНИЕ:

1. Признать жалобу <...> Сергея Александровича на действия организатора

торгов – Территориальное управление Росимущества по Амурской области и заказчика - Специализированный отдел по исполнению особо важных исполнительных документов УФССП по Амурской области обоснованной в части установления закрытой формы подачи ценовых предложений без согласования с собственником имущества или обладателем реализуемого имущественного права.

2. Признать организатора торгов - Территориальное управление Росимущества по Амурской области нарушившим ч. 4 ст. 447, ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в части установления формы проведения торгов (в части формы подачи ценовых предложений), без согласования с собственником имущества или обладателем реализуемого имущественного права, включения в извещение незаконного требования о предоставлении претендентами приобретаемого имущества не предусмотренных законом документов, а именно, копии предложения по цене приобретения имущества (в подписанном и запечатанном конверте), копии платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение претендентом задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого имущества в соответствии с договором о задатке, физическими лицами - копии документа, удостоверяющего личность, копии свидетельства о присвоении ИНН, реквизиты банковского счета и копии нотариально заверенного согласия супруга/супруги на совершение сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для заключения Договора о задатке с организатором торгов, юридическими лицами - нотариально заверенной копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, для иностранных юридических лиц - нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юридического статуса, надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента, надлежащим образом оформленное письменное решение соответствующего органа управления Претендента о приобретении указанного имущества, в случае если это предусмотрено учредительными документами претендента и законодательством страны, в которой зарегистрирован претендент, подписанное уполномоченными лицами соответствующего органа управления с проставлением печати юридического лица, либо нотариально заверенные копии решения органа управления претендента или выписки из него.

3. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

Решение может быть обжаловано в суд, Арбитражный суд Амурской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>