

Заказчику –
ТУ Росимущества
в Новгородской области

ул. Федоровский ручей, д. 6,
Великий Новгород, 173000

Организатору торгов –
ООО «АВАЛЬ»

Лиговский пр-кт, д. 17, пом. 4Н, лит. А,
г. Санкт-Петербург, 191014

Заявителю – Пластинину И.Л.

Исходящий № 4417/03 от 16.09.2013

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы
о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии
с законодательством Российской Федерации торгов

Резолютивная часть оглашена 12.09.2013

В полном объеме изготовлено 16.09.2013

Великий Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от

27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

Пашкова Г.Н. – председатель Комиссии, заместитель руководителя Управления;

Шаврин П.Н. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

Захарова О.А. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- заказчика - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новгородской области – Крестьянинова И.А. (доверенность № 52 от 07.05.2013);

- организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «АВАЛЬ» – генерального директора Пурвин Н.К.;

- податель жалобы – Пластинин И.Л., а также его представитель на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев жалобу Пластинина Ивана Леонидовича на действия организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «АВАЛЬ» (191014, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 17, пом. 4Н, лит. А; далее – ООО «АВАЛЬ»), действующего по поручению и от имени Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новгородской области (далее – ТУ Росимущества в Новгородской области) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества по лоту № 19 – однокомнатная квартира, расположенная по адресу: В. Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 24, кв. 43, извещение № 310713/2976369/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 31.07.2013,

УСТАНОВИЛА:

04.09.2013 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) поступила жалоба Пластинина И.В. на действия организатора торгов – ООО «АВАЛЬ» – при проведении открытого аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества – однокомнатная квартира, расположенная по адресу: В. Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 24, кв. 43 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Доводы Жалобы сводятся к следующему.

1. Согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации извещение о

проведении торгов должно быть сделано не менее чем за 30 дней.

В данном случае указанный срок соблюден не был, поскольку извещение о проведении аукциона было размещено на официальном сайте 31.07.2013, а проведение торгов было назначено на 26.08.2013.

2. Организатор торгов нарушил двухмесячный срок для реализации, установленный законодательством об исполнительном производстве т.к. постановлением судебного пристава исполнителя однокомнатная квартира расположенная по адресу: В. Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 24, кв. 43, была передана на реализацию 15.05.2013, а торги проведены только 26.08.2013.

3. На сайте <http://torgi.gov.ru> организатором торгов не указана площадь реализуемой квартиры, что делает невозможным принятие решения об участии в торгах ввиду отсутствия необходимой информации о предмете торгов. Такая информация была опубликована только на сайте организатора торгов <http://www.aval-spb.ru>.

Также на сайте <http://torgi.gov.ru> в извещении и аукционной документации нет указаний о размере шага аукциона, что означает, что он может составлять от 0,5 до 5 % начальной (максимальной) цены.

При этом на сайте организатора торгов <http://www.aval-spb.ru> шаг аукциона указан в виде конкретной суммы – 50 тыс. рублей.

Следовательно, информация на сайте <http://torgi.gov.ru> была опубликована не в полном объеме.

Учитывая вышеизложенное, податель Жалобы просит признать торги не соответствующими требованиям действующего законодательства, указать ООО «АВАЛЬ» на недопустимость нарушений прав участников аукциона, привлечь виновных лиц к ответственности.

Заказчик проведения рассматриваемых торгов – ТУ Росимущества в Новгородской области – представил возражения на Жалобу, в которых указывает на отсутствие в действиях ТУ Росимущества в Новгородской области нарушений действующего законодательства о проведении торгов по продаже арестованного имущества (исх. № 3669 от 10.09.2013).

В данном случае организатором торгов выступает ООО «АВАЛЬ», которое является поверенной организацией, оказывающей ТУ Росимущества в Новгородской области услуги по реализации арестованного имущества в рамках государственного контракта от 18.02.2013 № К13-1.

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Гражданский кодекс Российской Федерации содержит общие нормы. При организации торгов в отношении арестованного заложенного имущества, организатор торгов руководствуется помимо ГК РФ нормами специального Закона (Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; далее – Закон об ипотеке).

Согласно части 3 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Постановлением Правительства 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»» (далее - Постановление Правительства № 66) определены правила направления информации на сайт www.torgi.gov.ru для продажи заложенного недвижимого имущества. Извещение о про ведении торгов для заложенного имущества в соответствии с Законом об ипотеке и Законом Российской Федерации «О залоге», публикуется в периодическом, издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до про ведения торгов, а также направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее официальный сайт) не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании. Имущество должника Рамазанова Габира Шахвалат оглы однокомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Великий Новгород, ул. Б.Санкт-Петербургская, д. 24, кв. 43, - является заложенным недвижимым имуществом, и на него распространяются действия Постановления Правительства № 66.

Извещение о проведении торгов было опубликовано специализированной организацией ООО «Аваль» в официальном информационном органе органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации газете «Новгородские ведомости» и на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 31.07.2013, т.е. за 26 дней до дня проведения торгов (26.08.2013).

В соответствии со статьей 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. Имущество должника Рамазанова Габира Шахвалат оглы однокомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Великий Новгород, ул. Б.Санкт-Петербургская, д. 24, кв. 43, получена ООО «Аваль» от судебного пристава-исполнителя 26.06.2013 по акту приема-передачи документов, характеризующих переданное на реализацию имущество. Торги проведены 26.08.2013, т.е. в течение двух месяцев со дня принятия имущества.

Официальным сайтом Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru предусмотрены поля для указания площади квартир по виду торгов «Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального

имущества». По виду торгов «Реализация имущества должников» полей для указания площади квартиры не предусмотрено.

С площадью квартиры Пластинин И.Л. ознакомился на сайте организатора торгов, как указано в его жалобе. Также он мог в течение месяца с даты опубликования извещения о про ведении торгов обратиться за разъяснением этого вопроса к организатору торгов ООО «Аваль», судебному приставу-исполнителю, в ТУ Росимущества в Новгородской области либо непосредственно к собственнику продаваемой квартиры.

Шаг аукциона 50000 рублей установлен организатором торгов ООО «Аваль» в соответствии с действующим законодательством. Информация размещена на сайте продавца и в газете «Новгородские ведомости» Утверждение Пластинина И.Л. о том, что шаг аукциона может составлять от 0,5% до 5%, является необоснованным и к торгам по продаже арестованного имущества не относится.

На основании вышесказанного заказчик просит признать Жалобу Пластинина И.Л. – необоснованной.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представитель организатора торгов – ООО «АВАЛЬ» поддержал вышеизложенную позицию ТУ Росимущества в Новгородской области в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. В соответствии с частью 4 статьи 447 ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно части 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 (далее - организатор торгов).

В данном случае организатором торгов выступает специализированная организация – ООО «АВАЛЬ», которой ТУ Росимущества в Новгородской области в рамках заключенного между ними государственного контракта от 18.02.2013 № К13-1 поручило от своего имени осуществить реализацию на торгах заложенного по договору об ипотеке недвижимого имущества – однокомнатная квартира, расположенная по адресу: В. Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 24, кв. 43.

Таким образом, оценивая правомерность действий и соблюдение требований

действующего законодательства при проведении ООО «АВАЛЬ» рассматриваемого аукциона, следует руководствоваться Законом об ипотеке и Постановлением Правительства № 66.

В соответствии с частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

31.07.2013 организатором торгов – ООО «АВАЛЬ» – на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 310713/2976369/01 о проведении открытого аукциона по реализации арестованного имущества должников, в том числе и однокомнатная квартира, расположенная по адресу: В. Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 24, кв. 43 (лот № 19).

Согласно извещению проведение торгов было назначено на 26.08.2013 в 14 часов 30 минут.

То есть, о проведении рассматриваемого аукциона было объявлено за 26 дней до даты его проведения, что не противоречит требованиям Закона об ипотеке.

2. Согласно части 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: В. Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 24, кв. 43, было получено ООО «АВАЛЬ» для реализации 26.06.2013, что подтверждается Актом приема-передачи документов, характеризующих переданное на реализацию имущество от 26.06.2013, составленным судебным приставом-исполнителем УФССП по Новгородской области Снайк А.Ю.

Соответственно, проведение аукциона по продаже указанного недвижимого имущества должно было быть назначено на дату не позднее 26.08.2013.

В данном случае согласно извещению торги должны были состояться 26.08.2013, что указывает на соблюдение организатором торгов – ООО «АВАЛЬ» – установленного Законом об исполнительном производстве срока реализации арестованного имущества.

3. В соответствии с частью 6 статьи 59 Закона об ипотеке

Опубликованное извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

1) название, место нахождения, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

- 2) размер, срок и порядок внесения задатка лицами, участвующими в торгах. Размер задатка не может превышать пять процентов от начальной продажной цены заложенного имущества;
- 3) порядок и сроки уплаты покупной цены по итогам проведения торгов;
- 4) время и место проведения торгов;
- 5) наименование, место нахождения, контактный номер организатора торгов и его платежные реквизиты.

Какие именно характеристики реализуемого имущества должны быть указаны в извещении законодательством не определено, так же у организаторов нет обязанности указывать шаг аукциона.

Неразмещение сведений о площади квартиры и шаге аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru не является нарушением Закона об исполнительном производстве или Закона об ипотеке. Кроме того как следует из Жалобы, Пластинин И.Л. ознакомился с необходимой информацией на сайте организатора торгов <http://www.aval-spb.ru>, поэтому его довод о невозможности принятия решения об участии в аукционе по причине отсутствия необходимой информации несостоятелен.

Следовательно, Жалоба Пластинина И.Л. является необоснованной.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Пластинина Ивана Леонидовича на действия организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «АВАЛЬ» (191014, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 17, пом. 4Н, лит. А), действующего по поручению и от имени Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новгородской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества по лоту № 19 – однокомнатная квартира, расположенная по адресу: В. Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 24, кв. 43, извещение № 310713/2976369/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 31.07.2013, необоснованной.

Председатель Комиссии

Г.Н. Пашкова

Члены Комиссии

П.Н. Шаврин

О.А. Захарова