

РЕШЕНИЕ

по делу № 071/10/18.1-875/2020

г. Тула

Резолютивная часть решения оглашена «28» сентября 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено «01» октября 2020 г.

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

заместитель председателя

Комиссии:

члены Комиссии:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-875/2020 по жалобам граждан Российской Федерации П (далее – Заявитель, П) (вх. № 5985 от 11.09.2020), К (далее – Заявитель, К) (вх. № 6045 от 16.09.2020), на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (далее – Организатор торгов, МТУ Росимущество) при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества в электронной форме (извещение № 280820/2650241/01, лоты №№ 2, 3, 4) (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 присутствии посредством видеоконференцсвязи представителей Организатора торгов (по доверенности): «», «»; в отсутствие К и П, уведомленных надлежащим образом о месте, дате и времени рассмотрения данного дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступили жалобы Заявителей на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Исходя из того, что проверке по указанным жалобам подлежат действия Организатора торгов при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества в электронной форме (извещение №

280820/2650241/01, лоты №№ 2, 3, 4), решением Комиссии дела №№ 071/10/18.1-875/2020, 071/10/18.1-878/2020 объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением делу единого номера - № 071/10/18.1-875/2020.

Информация о проведении Аукциона размещена на сайте <https://torgi.gov.ru> (извещение № 280820/2650241/01 от 01.09.2020 (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 жалоб с требованием о приостановлении торгов в части заключения договора до рассмотрения жалоб по существу, представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалоб, их содержании, месте и времени рассмотрения.

Рассмотрение жалоб назначено на 21 сентября 2020 года в 14 часов 00 минут (по московскому времени).

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по указанным жалобам продлен.

Заседание комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению жалоб назначено на 28.09.2020 на 14 часов 00 минут (по московскому времени).

Доводы жалобы П сводятся к следующему.

В Извещении в описании по лотам № 2,3,4 не указано о существующих обременениях продаваемого имущества, однако в самом Извещении указано, что имущество находится в залоге у физического лица. При этом не указано количество таких залогов, имеются ли вступившие в законную силу решения судов о взыскании по данным залогам.

Так, Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон об ипотеке) допускает последующие ипотеки, которые необходимо будет выплатить лицу, выигравшему торги и зарегистрировавшего на себя имущество. Кроме того, не указан размер обременения и лицо, у которого находится имущество в залоге. Как отмечает Заявитель, на сайтах <https://torgi.gov.ru> и <http://fssp.gov.ru/torgi> вышеуказанная информация также отсутствует.

Как указывает Заявитель, в Извещении не конкретизирован порядок осмотра реализуемого имущества. В связи с пандемией и ограничительными мерами в УФССП России по Орловской области необходимо заранее записаться на прием, в связи с чем выезд на объект попросту невозможен. При этом

визуально также невозможно осмотреть объект, так как данные объекты огорожены забором. Таким образом, фактическое состояние объектов, являющихся предметом Торгов по вышеуказанным лотам, оценить не представляется возможным.

П в жалобе также сообщает, что в соответствии с частью 11 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети "Интернет" ранее чем через десять дней со дня такого размещения. Вместе с тем в Извещении указана следующая информация: «В течении 5 (пяти) дней после поступления на счет Территориального управления денежных средств, составляющих цену имущества, определенную по итогам торгов Победителем торгов и Организатором торгов, подписывается Договор купли – продажи». В данном случае П считает, что Организатором торгов неверно определен срок заключения договора по результатам торгов, который заключается не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола в сети интернет, а не в течение пяти дней после поступления на счет территориального управления денежных средств, составляющих цену имущества, как это указано в Извещении.

В соответствии с Правилами направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет», утвержденными постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 N 66 "О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – Правила направления информации), организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Извещение опубликовано в областной газете «Орловская правда» 95(26933) от 01.09.2020. Однако информация о предстоящих Торгах размещена на официальном сайте <https://forgi.gov.ru> 28.08.2020, то есть до размещения извещения в областной газете «Орловская правда», а не после, как этого

требует постановление Правительства РФ № 66.

Доводы жалобы К сводятся к следующему.

Повторные торги проведены с нарушением положений, установленных пунктом 3 статьи 58 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон об ипотеке), а также частью 1 статьи 92 и частью 1 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее – Закон об исполнительном производстве), в части сроков проведения Торгов.

По мнению Заявителя, в извещении о проведении Торгов по лотам №№ 2,3,4 отсутствует информация о предмете и характере продаваемого имущества, что нарушает положения пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке, пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно: в отношении реализуемого имущества не указана информация о высоте, площади застройки, количестве этажей, в том числе подземных этажей, материале наружных стен, проектируемом значении.

21.09.2020 в Тульское УФАС России поступило ходатайство от К об отложении рассмотрения жалобы, в котором приведен дополнительный довод к рассматриваемой жалобе, состоящий в следующем.

В соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки сельского поселения Неполодское земельные участки, реализуемые на Торгах по лотам №№ 2,3,4, находятся в зоне объектов санаторного лечения и отдыха – РЗ в черте населенного пункта п. Зеленый шум. Данная зона предназначена для размещения домов отдыха, пансионатов и других объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительных регламентов. Заявитель указывает, что согласно пункту 5 статьи 98 Земельного кодекса Российской Федерации реконструкция индивидуальных жилых домов в данной зоне не предусмотрены. Приложено письмо администрации муниципального образования Орловский район в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 57:10:0010201:470 находится в зоне объектов санаторного лечения и отдыха РЗ в черте населенного пункта п. Зеленый Шум.

Организатор торгов с доводами Заявителей не согласен, представил письменные возражения, в которых указывает, что Извещение содержит все необходимые сведения в соответствии с требованиями действующего законодательства, просит отказать в удовлетворении жалоб.

В данных письменных возражениях Организатор торгов относительно доводов Заявителей в частности поясняет следующее.

В Извещении в отношении лотов №№ 2,3,4 указано, что имущество находится в залоге у физического лица. В размещении информации о количестве таких залогов, наличии вступивших в законную силу решений судов о взыскании по данным залогам, размере обременения и лице, у которого находится имущество в залоге, нет необходимости, так как имущество реализуется в соответствии с Законом об ипотеке в пользу залогодержателя и в этом нет прямого указания закона.

Относительно довода о том, что в Извещении не конкретизирован порядок осмотра реализуемого имущества, Организатор торгов поясняет, что МТУ Росимущество не принимает имущество фактически, а реализует его на основании предоставленных документов, в том числе не организовывает его осмотр, так как не имеет гражданско – правовых отношений с должником, являющимся ответственным хранителем данного имущества, а также не несет ответственности за действия (бездействия) со стороны территориальных органов Федеральной службы судебных приставов.

В отношении довода о некорректном указании в Извещении срока для заключения договора купли – продажи Организатор торгов сообщает, что согласно пункту 8 статьи 57 Закона об ипотеке в течении пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим торги, организатор торгов заключает с данным лицом договор купли – продажи. Таким образом, Организатор торгов считает данный довод П неуместным.

Поясняя по доводу о нарушении порядка размещения информации о торгах, Организатор торгов сообщает, что пункт 2 Правил направления информации о торгах, на который ссылается П, не содержит запрета на публикацию извещения о проведении торгов на официальном сайте первично по отношению к периодическому изданию, что по мнению Организатора торгов, опровергает данный довод.

В отношении довода о неуказании в Извещении полной информации о предмете Торгов (лоты № 2,3,4) (высота, площадь застройки, количество этажей, в том числе подземных этажей, материал наружных стен, проектируемое значение) Организатор торгов поясняет, что реализует арестованное имущество на основании сведений, полученных от УФССП России по Орловской области.

Относительно довода об ограниченном использовании земельных участков (лоты № 2,3,4) в связи с их расположением в зоне объектов санаторного лечения и отдыха - РЗ в черте населенного пункта п. Зеленый шум Организатор торгов поясняет, что К прилагает письмо администрации Орловского района, относительно земельного участка с кадастровым номером № 57:10:0010201:470, который не является предметом оспариваемых торгов.

На заседании Комиссии представители Организатора торгов поддержали доводы, изложенные в письменных возражениях, в полном объеме.

Комиссия Тульского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, пришла к следующим выводам.

28.08.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) было опубликовано извещение о проведении Торгов № 280820/2650241/01.

01.09.2020 информация о Торгах опубликована в периодическом издании - областная газета “Орловская правда” № 95(26933) (далее – сообщение № 95(26933)).

Торги проводятся на электронной торговой площадке – акционерного общества «Сбербанк - автоматизированная система торгов» (<http://utp.sberbank-ast.ru>) (далее – Оператор ЭТП, ЭТП).

Дата начала подачи заявок: 01.09.2020.

Дата и время окончания подачи заявок: 15.09.2020 в 17:00.

Подведение результатов торгов: 18.09.2020 по окончании торгов.

Предмет Торгов:

- лот № 2: Постановление ведущего СПИ МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области Егоровой А.А. о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15 % от 06.08.2020, принадлежащего должнику Кирюхиной Е.Н.: Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2877. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2844. Адрес (местоположение) объектов: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22. Имущество находится в залоге у физического лица. Начальная цена 6 059 432 руб. 40 коп. (Шесть миллионов пятьдесят девять тысяч четыреста тридцать два руб. 40 коп.), без НДС, сумма задатка 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч руб. 00 коп.). Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 5% - 302 971 руб. 62 коп. (Триста две тысячи девятьсот семьдесят один руб. 62 коп.);

- лот № 3: Постановление ведущего СПИ МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области Егоровой А.А. о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15 % от 06.08.2020, принадлежащего должнику

Кирюхиной Е.Н.: Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2880. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22б. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1260 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2843. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22. Имущество находится в залоге у физического лица. Начальная цена 6 058 500 руб. 80 коп. (Шесть миллионов пятьдесят восемь тысяч пятьсот руб. 80 коп.), без НДС, сумма задатка 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч руб. 00 коп.). Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 5% - 302 925 руб. 04 коп. (Триста две тысячи девятьсот двадцать пять руб. 04 коп.).

- лот № 4: Постановление ведущего СПИ МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области Егоровой А.А. о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15 % от 06.08.2020, принадлежащего должнику Кирюхиной Е.Н.: Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2878. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22а. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2845. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22. Имущество находится в залоге у физического лица. Начальная цена 6 059 432 руб. 40 коп. (Шесть миллионов пятьдесят девять тысяч четыреста тридцать два руб. 40 коп.), без НДС, сумма задатка 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч руб. 00 коп.). Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 5% - 302 971 руб. 62 коп. (Триста две тысячи девятьсот семьдесят один руб. 62 коп.).

18.09.2020 на официальном сайте опубликована информация о том, что Торги (лоты № 2,3,4) признаны несостоявшимися.

Порядок проведения публичных торгов установлен Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), Законом об ипотеке, Законом 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 (часть 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 12.05.2008 N 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», а также Постановлению Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432 "О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом" функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества, реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного, движимого бесхозного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством Российской Федерации, возложены на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Закона об исполнительном производстве заложенное имущество реализуется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, с учетом особенностей, предусмотренных Законом об ипотеке, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Общие положения по организации и порядку проведения торгов установлены статьями 448 - 449.1 ГК РФ.

Порядок проведения публичных торгов по продаже заложенного имущества в ходе исполнительного производства определен статьями 57 - 58 Закона об ипотеке.

Доводы Заявителей о неуказании в Извещении некоторых сведений, характеризующих предмет Торгов (лоты №№ 2,3,4) (высота, площадь застройки, количество этажей, в том числе подземных этажей, материал наружных стен, проектируемое значение), сведений о существующих обременениях на реализуемое имущество (залог), а также информации о том, что на реализуемые земельные участки по вышеуказанным лотам наложены ограничения, предусмотренные частью 5 статьи 98 ЗК РФ, Комиссия признала необоснованными в виду следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ 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 извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена (пункт 3 статьи 57 Закона об ипотеке).

При передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости (пункт 2 части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

Таким образом, Организатор торгов реализует арестованное имущество на основании сведений и документов, полученных от Федеральной службы судебных приставов.

Согласно постановлению МОСП по особым исполнительным производствам УФССП России по Орловской области Егоровой А.А. от 06.08.2020 о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15% (далее – Постановление от 06.08.2020) на торгах реализуется следующее имущество:

- «Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2880. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22б. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв.м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2845. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22»;

- «Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2878. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22а. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1260 кв.м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2843. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22»;

- «Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2877. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв.м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2844. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22».

Извещение (лоты №№ 2,3,4), а также сообщение № 95(26933) содержат идентичные сведения об имуществе, реализуемом на Торгах.

Комиссией отмечено, в Извещении и сообщении № 95(26933) указана достаточная информация о существующих обременениях (залог) в

отношении реализуемого имущества (лоты №№ 2,3,4) («имущество находится в залоге у физического лица»), поскольку единственным обременением реализуемого имущества в данном случае является исключительно его правовой статус (заложенное и арестованное), а также содержатся все характеристики имущества, указанные в Постановлении от 06.08.2020, что позволяет сделать вывод о соблюдении Организатором торгов требований, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 и пунктом 3 статьи 57 Закона об ипотеке в части указания информации о предмете торгов, а также существующих обременениях продаваемого имущества.

Комиссией установлено, что К в своем доводе об ограничениях, наложенных на земельный участок в соответствии с пунктом 5 статьи 98 ЗК РФ, указывает земельный участок с кадастровым номером 57:10:0010201:470, который не является предметом Торгов по лотам № 2,3,4, в связи с чем рассматриваемый довод признается необоснованным.

Комиссия, рассмотрев довод о том, что в Извещении не конкретизирован порядок осмотра реализуемого имущества, установила следующее.

В силу части 1 статьи 86 Закона об исполнительном производстве недвижимое имущество должника, на которое наложен арест, передается под охрану под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицу, с которым Федеральной службой судебных приставов или ее территориальным органом заключен договор.

Согласно пункту 2.3 Соглашения от 30.04.2015 года N 0001/13/01-12/65 о взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи арестованного имущества, передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества (в случае невозможности передачи арестованного имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста - правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов.

Ввиду вышеизложенного, а также в соответствии с нормами статьи 86 Закона об исполнительном производстве хранение реализуемого имущества организуется судебным приставом – исполнителем и возлагается на должника или членов его семьи, в связи с чем Организатор торгов не

является ответственным хранителем реализуемого имущества, а также не располагает полномочиями по организации осмотра данного имущества.

Кроме того, Комиссией установлено, что Извещение содержит следующую информацию об ознакомлении с реализуемым имуществом: «Осмотр имущества осуществляется лицом, желающим принять участие в торгах, самостоятельно при участии ответственного хранителя, указанного в акте ареста, а также судебного пристава-исполнителя, передавшего имущество на реализацию. Контактные данные отделов судебных приставов находятся в свободном доступе». Данная информация о порядке ознакомления с реализуемым имуществом, по мнению Комиссии, является достаточной.

В материалах дела отсутствуют данные о нарушении прав и законных интересов лиц, заинтересованных в ознакомлении с имуществом. Заявителем не представлено доказательств, подтверждающих заявленный довод, заявки на участие в Торгах по указанным лотам не подавались, в связи с чем Комиссия признает данный довод необоснованным.

Рассмотрев довод о нарушении Организатором торгов срока проведения повторных публичных торгов, установленного пунктом 3 статьи 58 Закона об ипотеке, Комиссией отмечено следующее.

Согласно части 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве 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.

Также главой 9 Закона об исполнительном производстве установлены требования к срокам и порядку проведения торгов, определены основания признания торгов несостоявшимися и их последствия.

В соответствии с частью 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 Закона об исполнительном производстве и статьей 58 Закона об ипотеке. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного

пристава-исполнителя снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными в частях 1 - 3 статьи 91 Закона об исполнительном производстве. Начальная цена имущества на вторичных торгах не снижается, если их проведение вызвано причиной, указанной в части 4 статьи 91 Закона об исполнительном производстве (часть 2 статьи 92 Закона об исполнительном производстве).

Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, снижается на 15 процентов. Публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 57 настоящего Федерального закона (пункт 3 статьи 58 Закона об ипотеке).

Согласно пункту 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.

Согласно части 1 статьи 92 Закона об исполнительном производстве в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее 10 дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.

Первые торги признаны несостоявшимися от 05.08.2020 (извещение 210720/2650241/02).

Извещение опубликовано 28.08.2020, следовательно, повторные торги назначены в соответствии с положениями пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке, а также части 1 статьи 92 Закона об исполнительном производстве.

Таким образом, Организатором торгов при проведении повторных торгов по продаже заложенного имущества в ходе исполнительного производства были соблюдены сроки, установленные Законом об ипотеке и Законом об исполнительном производстве, в виду чего рассматриваемый довод признается необоснованным.

Исследовав довод об указании в Извещении информации о заключении

договора купли – продажи в срок, не соответствующий, по мнению Заявителя, сроку, установленному частью 11 статьи 89 Закона об исполнительном производстве, Комиссия установила следующее.

Частью 11 статьи 89 Закона об исполнительном производстве предусмотрено, что не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети "Интернет", ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

В силу пункта 6 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Вместе с тем в статье 57 Закона об ипотеке содержится специальная норма, регламентирующая срок, в течении которого по результатам торгов по продаже заложенного имущества в ходе исполнительного производства заключается договор купли – продажи.

Так, согласно пунктам 7 и 8 статьи 57 Закона об ипотеке 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. 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 сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, в силу положений Закона об ипотеке, на процедуру оплаты и подписания договора в совокупности отведено 10 календарных дней (с учетом общих положений гражданского законодательства).

В Извещении содержится следующая информация о заключении договора купли – продажи по итогам Торгов: «Победитель торгов уплачивает сумму покупки за вычетом задатка Межрегиональному территориальному управлению по следующим реквизитам: УФК по Тульской области (Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях л/с 05661А19900), ИНН 7106510491, КПП 710601001, БИК 047003001 ОТДЕЛЕНИЕ ТУЛА р/с 40302810445251002264 в течение 5 (Пяти) дней с момента торгов. В течении 5 (пяти) дней после поступления на счет Территориального управления денежных средств, составляющих цену имущества, определенную по итогам торгов Победителем торгов и

Организатором торгов, подписывается Договор купли – продажи».

Исходя из вышеуказанного, Комиссия приходит к выводу, что срок, в течение которого заключается договор купли - продажи, указанный в Извещении, соответствует специальной норме статьи 57 Закона об ипотеке, в связи с чем рассматриваемый довод признается необоснованным.

В дополнение к указанному, следует отметить, что действующим законодательством, в том числе пунктом 2 статьи 448 ГК РФ и пунктом 3 статьи 57 Закона об ипотеке, не предусмотрена обязанность размещения в извещении о проведении торгов информации о порядке и сроке заключения договора купли – продажи по итогам торгов.

Кроме того, Торги в данном случае были признаны несостоявшимися, соответственно не могли быть нарушены чьи-либо права в связи с несоответствием, по мнению Заявителя, указанного в Извещении срока подписания договора, поскольку по результатам Торгов договор не заключался ввиду отсутствия заявок на участие в них.

В отношении довода о нарушении порядка публикации извещения о проведении Торгов Комиссия сообщает следующее.

Правила направления информации о торгах устанавливают порядок направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства (далее - торги) для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (пункт 1 Правил направления информации о торгах)

Информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт). Организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения (пункты 2 и 3 Правил направления информации о торгах).

Таким образом, вышеуказанные нормы не содержат запрет на публикацию извещения о проведении торгов на официальном сайте ранее, чем в печатном издании при условии соблюдения организатором торгов сроков публикации извещения в соответствии с пунктом 3 статьи 57 Закона об

ипотеке.

Комиссией выявлено, что сообщение № 95(26933) опубликовано 01.09.2020 в официальном издании «Орловская правда». Извещение опубликовано на официальном сайте и содержит информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором Организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, что соответствует пункту 3 Правил направления информации о торгах и не ограничивает круг лиц, желающих ознакомиться с информацией о проведении Торгов и принять в них участие, а, напротив, обеспечивает дополнительные гарантии участникам.

Рассмотрение жалоб на действия организатора торгов антимонопольным органом должно быть направлено на оперативное восстановление нарушенных прав заинтересованных лиц в целях обеспечения равного участия на торгах, а не выявление формальных несоответствий, не влияющих на ход проведения торгов, определение результатов и не ограничивающих круг потенциальных участников.

При таких обстоятельствах рассматриваемый довод признается Комиссией несостоятельным.

Указанные заявителем положения документации о Торгах и действия Организатора торгов не нарушают императивных требований законодательства. Доказательств того, что Организатор торгов создает препятствия к участию в Торгах, в дело не представлено.

На основании вышеизложенного, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений норм действующего законодательства.

В соответствии с вышеизложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобы П и К 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 (извещение № 280820/2650241/01, лоты №№ 2, 3, 4) необоснованными.

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