

14 декабря 2017 года г. Южно-Сахалинск

Резолютивная часть решения объявлена 11 декабря 2017

Решение изготовлено в полном объеме 14 декабря 2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

- Прохоров Р.В. – заместитель
руководителя управления;

Председатель Комиссии:

- Сахарова И.А. – начальник отдела
контроля органов власти,
антимонопольного контроля и рекламы;

Члены Комиссии:

- Де Н.З. – государственный инспектор
отдела контроля органов власти,
антимонопольного контроля и рекламы;

рассмотрев дело № 08-70/2017 по жалобе индивидуального предпринимателя Ким Ен Сик от 30 ноября 2017 (вх. № 4531) на действия организатора торгов – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Сахалинской области при проведении торгов по продаже арестованного заложенного имущества (извещение № 211117/10503885/02 от 21.11.2017),

в присутствии:

заявителя - индивидуального предпринимателя Ким Ен Сик (ИНН 650100864066, паспорт <...> выдан 26.02.2002 УВД г. Южно-Сахалинска, зарегистрирован по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, д. 6В, кв. 17);

представителя заявителя – Буздина Алексея Михайловича, по доверенности от 08.12.2017,

представителей ответчика:

– Ри Михаила Сансековича, по доверенности № 3833 от 11.12.2017,

– И Сун Дя, по доверенности № 3834 от 11.12.2017,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – УФАС по Сахалинской области) поступила жалоба индивидуального предпринимателя Ким Ен Сик (далее – заявитель) (вх. № 4531 от 30.11.2017) на действия организатора торгов – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Сахалинской области (далее – Росимущество в Сахалинской области, организатор торгов, ответчик) при проведении торгов по продаже арестованного заложенного имущества (извещение № 211117/10503885/02 от 21.11.2017).

В обоснование своей жалобы заявитель указывает, что ответчиком при проведении вышеуказанных торгов нарушены общая продолжительность приема заявок, сроки публикации уведомления и порядок размещения информации о проведении торгов.

Представители ответчика с доводами заявителя не согласились, представили письменные возражения на жалобу, пояснили, что торги были проведены с соблюдением требований законодательства.

Комиссия УФАС по Сахалинской области, выслушав стороны, изучив материалы дела № 08-70/2017, установила следующее.

Решением Корсаковского городского суда Сахалинской области от 16.02.2015 по делу № 2-846/14 иски требования Банка ВТБ 24 (ПАО) удовлетворены, на принадлежащее Ким Ен Сик имущество:

- жилой дом инвентарный номер <...> :215:001:100790750 литер А, этажность 2, подземная этажность 1, назначение – жилое здание, общей площадью 462,3 кв.м., кадастровый номер <...> :03:0000000:202; Сахалинская область, Корсаковский район, с. Охотское, ул. Красноармейская, 7, иные параметры – жилой дом с мансардой и верандой, на земельном участке имеются: навес-лит Г S==74 кв.м., гараж лит Г1, S-17, 6 кв.м., колодец, забор с воротами, запись в ЕГРП от 27.12.2004 года № 65-01-4-3/2004-820, кадастровый номер <...> :03:0000004:0015:64:216:001:100790750;

- земельный участок S-1500 кв.м., кадастровый номер <...> :03:0000004:15, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Охотское, ул.

Красноармейская, 7, запись в ЕГРП от 26.08.1999 года № 65-04-1з/99-101, кадастровый номер <...> :3:9:1:14:18

обращено взыскание путем продажи на публичных торгах с уплатой в пользу Банка ВТБ 24 (ПАО) из вырученных денежных средств 10 586 545 рублей 74 копейки с установлением начальной продажной цены жилого дома 17 600 000 рублей, земельного участка – 2 720 000 рублей. Данное решение вступило в силу 16.06.2015.

Согласно части 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

- Комиссией Сахалинского УФАС России установлено, что 21.11.2017 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, а так же на сайте Росимущества в Сахалинской области <http://tu65.rosim.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» была размещена информация о проведении торгов по продаже арестованного заложенного имущества – Жилой дом инвентарный номер <...> :215:001:100790750 литер А, этажность 2, подземная этажность 1, назначение – жилое здание, общей площадью 462,3 кв.м., кадастровый номер <...> :03:0000000:202; Сахалинская область, Корсаковский район, с. Охотское, ул. Красноармейская, 7, иные параметры – жилой дом с мансардой и верандой, на земельном участке имеются: навес-лит Г S=-74 кв.м., гараж лит Г1, S-17, 6 кв.м., колодец, забор с воротами; Земельный участок S-1500 кв.м., кадастровый номер <...> :03:0000004:15, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Охотское, ул. Красноармейская, 7 (извещение № 211117/10503885/02 от 21.11.2017).

Дата проведения торгов: 06.12.2017, дата окончания приема заявок 01.12.2017, подведение итогов 05.12.2017.

Начальная цена продажи 17 272 000 (семнадцать миллионов двести семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, сумма задатка 863 600 (восемьсот шестьдесят три тысячи шестьсот) рублей 00 копеек, шаг аукциона 172 720 (сто семьдесят две тысячи семьсот двадцать) рублей 00 копеек.

Организатором торгов являлось Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Сахалинской области.

Рассматривая довод Заявителя о нарушении организатором торгов общей продолжительности приема заявок Комиссия Сахалинского УФАС России приходит к следующему.

В обоснование указанного довода Заявитель ссылается на Распоряжение Российского Фонда федерального имущества от 29.11.2001 № 418 «Об утверждении Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации».

Однако Комиссией Сахалинского УФАС России установлено, что данный документ фактически утратил силу в связи с изданием Указа Президента Российской Федерации от 12.05.2008 № 724, установившего, что функции по реализации арестованного, конфискованного, движимого бесхозного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства, осуществляет Росимущество и распоряжения Правительства РФ от 28.06.2008 № 947-р, в соответствии с которым Российский фонд федерального имущества ликвидирован с 1 августа 2008 года.

Абзацем 2 части 1 статьи 56 Закона об ипотеке установлено, что порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Подробное регулирование порядка проведения публичных торгов указано в ст. ст. 89 – 93 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», а так же в ст. ст. 447 - 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако, как установлено Комиссией Сахалинского УФАС России, вышеперечисленные нормы законодательства не содержат сведений об общей продолжительности приема заявок.

Пунктом 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, предусмотрено, что Росимущество является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений. Росимущество организует в установленном порядке реализацию, выступает продавцом имущества (в частности, имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений (пункт 5.5 Положения № 432).

Таким образом, поскольку срок приема заявок при проведении торгов в соответствии с Законом об ипотеке законодательно не установлен, Комиссия Сахалинского УФАС России приходит к выводу о том, что организатор торгов вправе установить данный срок в извещении о проведении торгов самостоятельно, что и было сделано ответчиком.

Так, извещением о возобновлении торгов № 211117/10503885/02 от 21.11.2017

установлено, что дата окончания приема заявок – 01.12.2017.

Следовательно, довод Заявителя о нарушении организатором торгов общей продолжительности приема заявок Комиссия Сахалинского УФАС России считает несостоятельным.

Исследуя довод Заявителя о нарушении порядка размещения информации о проведении торгов Комиссия Сахалинского УФАС России приходит к следующему.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» порядок опубликования информации о публичных торгах считается соблюденным при одновременном выполнении требований части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве и пункта 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а в отношении заложенного недвижимого имущества - дополнительно и требований части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

Так, частью 3 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» установлено, что извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Частью 4 статьи 449.1 ГК РФ регламентировано, что извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с частью 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.

Как установлено Комиссией Сахалинского УФАС России, и ответчик это подтверждает в своих письменных возражениях на жалобу, извещение о возобновлении спорных торгов от 21.11.2017, размещенное в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не было опубликовано в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении порядка размещения информации о проведении торгов является обоснованным.

Следующий довод о нарушении организатором торгов сроков публикации уведомления о проведении торгов Заявитель обосновывает положениями части 2 статьи 448 ГК РФ, которым установлено, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения.

Проверяя данный довод Комиссия Сахалинского УФАС России установила следующее.

Как указывалось выше, 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.

Согласно части 3 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 № 66, 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.

Так, извещением № 211117/10503885/02 от 21.11.2017 установлена дата проведения торгов: 06.12.2017. Временной интервал с даты извещения до даты проведения торгов составляет 11 дней. Следовательно, сроки, установленные Законом об ипотеке, организатором торгов нарушены не были. Однако учитывая, что извещение о проведении торгов было размещено только в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и организатором торгов, как было установлено выше, был нарушен порядок размещения информации о торгах, предусматривающий размещение извещения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти, Комиссия Сахалинского УФАС России признает факт нарушения организатором торгов сроков размещения извещения.

Согласно информационному письму Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах является достаточным основанием для признания их недействительными.

- таких обстоятельствах Комиссия УФАС по Сахалинской области установила нарушения антимонопольного законодательства в действиях Росимущества в Сахалинской области при проведении торгов по продаже арестованного заложенного имущества – Жилой дом инвентарный номер <...> :215:001:100790750 литер А, этажность 2, подземная этажность 1, назначение – жилое здание, общей площадью 462,3 кв.м., кадастровый номер <...> :03:0000000:202; Сахалинская область, Корсаковский район, с. Охотское, ул. Красноармейская, 7, иные параметры – жилой дом с мансардой и верандой, на земельном участке имеются: навес-лит Г S==74 кв.м., гараж лит Г1, S-17, 6 кв.м., колодец, забор с воротами; Земельный участок S-1500 кв.м., кадастровый номер <...> :03:0000004:15, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Охотское, ул. Красноармейская, 7 (извещение № 211117/10503885/02 от 21.11.2017).

С учетом изложенного, Комиссия УФАС по Сахалинской области, рассмотрев материалы дела № 08-70/2017, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите

конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Жалобу индивидуального предпринимателя Ким Ен Сик признать обоснованной.

2. Росимуществу в Сахалинской области выдать обязательное для исполнения предписание.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Сахалинской области в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объеме.

Председатель Комиссии Р.В. Прохоров

Члены Комиссии И.А. Сахарова

Н.З. Дё