

## РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/98

13 апреля 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...> – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России – начальник отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...>–заместителя начальника отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей от:

- <...>– уведомлена надлежащим образом, не явилась,

- Межрегионального территориального управления Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области – <...>по доверенности от 20.03.2017 №10/34/2074.1—09,

рассмотрев жалобу <...>, материалы дела №8-01/98,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба <...>на действия Межрегионального территориального управления Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области (далее – ТУ Росимущества) при проведении публичных торгов по продаже заложенного и арестованного имущества должников (извещение №030317/0023417/01).

Из жалобы следует, что при проведении торгов по 8 лотам организатором торгов нарушены положения пункта 6 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в информационном сообщении по всем лотам при приеме заявок с 29.03.2017 по 04.04.2017 указано, что ознакомление с информацией о предмете торгов и порядком проведения аукциона производится до 22.03.2017, срок внесения задатка указан не позднее 23.03.2017, лица, ознакомившиеся с извещением после 28.03.2017, лишены возможности принять участие в торгах. Информация об изменении срока приема заявок и даты проведения аукциона не опубликована в печатном издании.

В заседании комиссии представитель ТУ Росимущества с доводами жалобы не согласилась, пояснив, что извещение содержит все обязательные сведения в соответствии с пунктом 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». После того, как проведение торгов было возобновлено, в газете «Тихоокеанская звезда» от 28.03.2017 №55 опубликовано дополнительное сообщение, содержащее уточняющую информацию о сроках организации и проведении торгов, также указанная информация размещена на

сайте управления.

Жалоба рассматривается Комиссией Хабаровского УФАС России по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрев материалы дела №8-01\98, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц».

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

В силу пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за 30 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.

Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством (пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ).

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, 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 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества (пункт 4 статьи 449.1 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим Кодексом и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350.1 настоящего кодекса.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, Законом об ипотеке, настоящим федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

[Пунктом 1 статьи 56](#) Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с названным Федеральным [ЗАКОНОМ](#), реализуется путем продажи с публичных торгов, порядок проведения которых определяется процессуальным законодательством Российской Федерации.

В силу [пункта 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.

Из приведенных правовых норм следует, что нормы Закона об ипотеке являются специальными нормами, применяемыми при продаже заложенного имущества должника, определяющими в том числе срок размещения информации о предстоящих торгах, содержание извещения о торгах.

03.03.2017 Ту Росимущество на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение №030317/0023417/01 о проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества, выделенного в 8 лотов, лот №3 – нежилое функциональное помещение пом. II (7-11), общей площадью 67,3 кв.м., расположенное на 2 этаже в шестиэтажном доме 2006 года постройки, кадастровый номер <...> -27-01/042/2007-762, регистрационный номер <...> /А, расположенное по ул. Калинина, д.94, в г. Хабаровске, указанное помещение является собственностью <...>. Имущество обременено договором залога. Начальная цена 4 290 800 руб., размер задатка 214 540 руб.

Аналогичная информация о выставленном на аукцион имуществе содержится и в

отношении остальных семи лотов.

28.03.2017 в сроки подачи заявок внесены изменения, указано, что заявки могут быть поданы в период с 29.03.2017 по 04.04.2017. Изменена дата проведения аукциона – 11.04.2017 в 09:30.

Извещение о продаже содержит следующие сведения: место проведения аукциона, размер задатка, срок и реквизиты для его перечисления, перечень документов, подлежащих приложению в составе заявки на участие в аукционе, для юридических и физических лиц, указан порядок проведения аукциона - путем повышения начальной цены продажи – шаг аукциона, шаг аукциона установлен в размере 1% от начальной цены продажи, указано, что выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество, определен порядок подписания протокола о результатах публичных торгов, порядок и срок подписания договора купли-продажи (не ранее чем через 10 дней со дня подписания или размещения на официальном сайте протокола о результатах аукциона) и в своей совокупности соответствует требованиям пункта 2 статьи 448 ГК РФ, статьи 449.1 ГК РФ, статьи 57 Закона об ипотеке, за исключением того, что в извещении указано на возможность ознакомления с информацией о предмете торгов, порядком проведения аукциона, с формами заявки, с протоколом о результатах торгов, прием и регистрация заявок на участие в торгах осуществляются с 06.03.2017 по 22.03.2017 включительно, указано время и адрес для обращений, номер телефона организатора торгов, задаток по всем восьми лотам должен быть перечислен на указанный в извещении счет не позднее 23.03.2017.

Поскольку в извещении о проведении аукциона, размещенном на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), отсутствует актуальная информация о периоде, отведенном для ознакомления с информацией о предмете торгов, порядком проведения аукциона, с формами заявки, с протоколом о результатах торгов, для подачи заявок на участие в торгах, о сроке оплаты задатка, при том, что срок подачи заявок продлен, дата проведения аукциона назначена на 11.04.2017, имеющееся разночтение вводит в заблуждение потенциально заинтересованных в участии в аукционе лиц, нарушение информационного обеспечения торгов напрямую влияет на возможность потенциально заинтересованных лиц реализовать свое право на участие в торгах, в данной части жалоба признается обоснованной.

Невнесение организатором торгов изменений в сроки ознакомления с информацией о предмете торгов, о порядке проведения аукциона, с формами заявки, приема и регистрации заявок на участие в торгах, в сроки оплаты задатка нарушает пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункты 3, 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Довод жалобы о размещении информации о торгах в печатном издании опровергается представленной организатором торгов публикацией в газете «Тихоокеанская звезда» от 28.03.2017 №55 (27832), содержащей информацию об изменении сроков подачи заявок для участия в торгах, оплате задатка, ознакомлении с информацией о проведении торгов, в данной части жалоба <...> признается необоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при

рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1. поименованного закона).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...>на действия Межрегионального территориального управления Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области при проведении публичных торгов по продаже заложенного и арестованного имущества должников (извещение №030317/0023417/01) в части невнесения изменений в сроки ознакомления с информацией о предмете торгов, о порядке проведения аукциона, с формами заявки, приема и регистрации заявок на участие в торгах, в сроки оплаты задатка, обоснованной, в остальной части - необоснованной.
2. Признать Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области при проведении публичных торгов по продаже заложенного и арестованного имущества должников (извещение №030317/0023417/01) в части невнесения изменений в сроки ознакомления с информацией о предмете торгов, о порядке проведения аукциона, с формами заявки, приема и регистрации заявок на участие в торгах, в сроки оплаты задатка нарушившим пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункты 3, 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
3. Выдать Межрегиональному территориальному управлению Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения публичных торгов по продаже заложенного и арестованного имущества должников.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского

УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

### ПРЕДПИСАНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/98

13 апреля 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе: председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <...>– заместитель начальника отдела контроля органов власти, <...>- ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти, на основании своего решения от 13.04.2017 по делу № 8-01/98, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области в срок до 28.04.2017 совершить действия, направленные на устранение нарушений пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 3, 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», допущенных при проведении публичных торгов по продаже заложенного и арестованного имущества должников (извещение №030317/0023417/01), с целью чего внести изменения в сроки проведения аукциона с учетом замечаний, изложенных в решении комиссии Хабаровского УФАС России, с опубликованием их на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

О выполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России в пятидневный срок с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

