

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

**УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Спасская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03

www.ulyanovsk.fas.gov.ru, to73@fas.gov.ru

Исх. от 05.04.2013 № 1821-04

**РЕШЕНИЕ**

02.04.2013

ДЕЛО

№ 9610/04-2013

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по статье 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель - зам. руководителя управления<>  
члены - <>

рассмотрев дело № 9610/04-2013 по признакам нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ульяновской области (далее - ТУ Росимущества) (432071, г. Ульяновск, ул. Гагарина, 34) части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " (далее – Закон «О защите конкуренции»),

**УСТАНОВИЛА:**

28 марта 2013 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от Б. на действия организатора торгов – ТУ Росимущества в Ульяновской области при проведении аукциона по продаже квартиры, расположенной по адресу: г. Ульяновск, ул. А<> (лот № 2) (дата проведения аукциона – 27.03.2013).

В жалобе указано, что Б. владеет и пользуется квартирой, расположенной по адресу: г. Ульяновск, ул. А<>, которая является ее единственным жильем и ее малолетнего ребенка (возраст ребенка - шесть месяцев). В настоящий момент находится в отпуске по уходу за ним, является матерью-одиночкой.

Квартира находится в ипотеке, залогодержателем является ООО

«Межрегиональное ипотечное агентство».

Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ульяновской области (1160240), ИНН: 7325095632, ОГРН: 1107325002509, адрес регистрации: 432071, г. Ульяновск, ул. Гагарина, д.34, тел. 8 (8422) 73-53-00) квартира была выставлена на торги в форме аукциона.

В соответствии с ч. 3 ст. 90 ФЗ «Об исполнительном производстве» информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Аукцион по продаже квартиры, который проводился вторично, состоялся 27 марта 2013 г. Согласно информации, размещенной на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), дата публикации извещения о проведении торгов - 07.03.2013. Дата начала подачи заявок - 07.03.2013, дата окончания подачи заявок - 21.03.2013. Начальная цена квартиры - 1 733 150 руб.

Победителем торгов стал А<>. Квартира, площадью 68,92 кв.м, продана по начальной цене - 1 733 150 руб.

При этом на сайте организатора торгов – ТУ Росимущества в Ульяновской области информация о проведении торгов отсутствовала. Б><. стало известно об их проведении накануне, 26 марта 2013 года со слов судебного пристава-исполнителя, когда закончился сбор заявок на участие в торгах. Информация о проведении торгов размещена только на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), о том, что указанная информация размещалась в опубликованных печатных изданиях, ей неизвестно.

Следует отметить, что информация о торгах, проводимых первоначально, была размещена и на сайте организатора торгов, и на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором торгов не менее чем за тридцать дней до их проведения.

Ни Б., являющейся заинтересованным лицом, ни залогодержатель не были надлежащим образом проинформированы о проведении торгов.

В действиях должностных лиц ТУ Росимущества в Ульяновской области имеются признаки нарушения антимонопольного законодательства, поскольку информация о проведении торгов не была опубликована должным образом; нарушен 30-дневный срок опубликования извещения организатором торгов; вызывает сомнения заниженная цена, за которую продана квартира и которая не отличается от начальной.

В связи с отсутствием доступа к документации, связанной с проведением торгов квартиры, Б. не имела возможности ознакомиться с указанной документацией, в связи с нарушением организатором торгов норм законодательства о проведении торгов (аукциона).

На рассмотрении жалобы Б. поддержала доводы, изложенные в жалобе.

Дополнительно пояснила, что в связи с отсутствием информации о проведении вторичных торгов на сайте организатора торгов – ТУ Росимущества в Ульяновской

области, а также установлением сокращенного срока для подачи заявки на участие в аукционе, была лишена возможности подать в срок заявку на участие в аукционе. Информация о проведении данных торгов на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) не отслеживалась, поскольку, во-первых, ей не было известно о наличии данного сайта, во-вторых, информация о проведении первичных торгов была размещена на сайте ТУ Росимущества. О проведении данного аукциона ей стало известно со слов судебного пристава только после 26.03.2013. Также пояснила, что присутствовала при проведении аукциона.

Представитель ТУ Росимущества поддержала возражение по жалобе, считает жалобу необоснованной по следующим основаниям.

В соответствии с п.2 ст. 90 Федерального закона от 02.10.2007г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно п.6 ст.447 Гражданского Кодекса Российской Федерации правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, проводимым в порядке исполнения решения суда, если иное не предусмотрено процессуальным законодательством.

20.02.2013 в адрес ТУ Росимущества поступило постановление от 11.02.2013 судебного пристава-исполнителя Че<>. о снижении цены имущества, переданного на реализацию на 15 % .

Исходя из содержания указанного постановления, данный документ также направлялся должнику - Б<>. и взыскателю - ООО «Доходная недвижимость».

Статьей 57 Федерального закона «Об ипотеке» установлено, 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.

Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 №66 установлено, что информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Таким образом, исходя из норм действующего законодательства Организатор торгов обязан опубликовать извещение в официальном периодическом издании (для заложенного имущества) и на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Извещение о проведении торгов было опубликовано в периодическом печатном издании «Ульяновская правда» №25 от 06.03.2013 и размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (что не оспаривается подателем жалобы).

Следовательно, ТУ Росимущества соблюдены нормы действующего законодательства, регламентирующие порядок извещения заинтересованных лиц о предстоящих торгах.

Законодательством не возложена обязанность на организатора торгов по индивидуальному уведомлению должника либо взыскателя о дате и времени проведения торгов. Торги носят публичный характер, в связи с чем вся процедура извещения и проведения аукциона по продаже арестованного имущества открытая и направлена на неопределенный круг заинтересованных лиц.

Кроме того, фактически организатор торгов, исходя из действующего законодательства об исполнительном производстве, вообще не осуществляет никакого взаимодействия с должником или взыскателем. Данные функции и полномочия возложены на службу судебных приставов

Приказом ФССП России и Росимущества от 25.07.2008 N 347/149 утвержден Порядок 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 (далее - Порядок).

Согласно пункту 1.2 Порядка реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество и привлекаемые им физические и юридические лица, отобранные на конкурсной основе (специализированные организации).

Росимущество в течение пяти рабочих дней после даты получения уведомления о готовности к реализации арестованного имущества и постановления (заверенных копий постановления) о передаче имущества должника на реализацию принимает решение о самостоятельной реализации арестованного имущества либо о реализации арестованного имущества через специализированные организации, о чем письменно извещает территориальный орган ФССП России (пункт 2.1 Порядка).

Постановление о передаче арестованного имущества на реализацию является основанием для реализации арестованного имущества (пункт 2.2 Порядка).

Таким образом, реализация территориальными органами Росимущества арестованного в рамках исполнительного производства имущества производится, в том числе, в целях исполнения судебных актов на основании соответствующих постановлений судебных приставов-исполнителей.

Контроль за организацией реализации арестованного имущества должников, согласно пунктам 5.1.1, 5.1.2 Порядка обеспечивает судебный пристав-исполнитель.

Исходя из анализа вышеприведенных норм, а также руководствуясь положениями статей 6, 113 Федерального закона "Об исполнительном производстве", статьи 14 Федерального закона от 21.07.1997 N 118-ФЗ "О судебных приставах", требования судебного пристава-исполнителя, содержащиеся в его постановлениях, являются обязательными, в том числе, и для государственных органов, неисполнение таких требований влечет привлечение к административной ответственности.

Вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 Федерального закона «Об исполнительном производстве».

Специфической особенностью проведения вторичных торгов является начальная цена имущества, которая постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на 15% в том случае, если торги были объявлены несостоявшимися по причине того, что заявки на участие в торгах подали менее двух лиц, на торги не явились участники торгов либо явился один участник торгов, из явившихся участников торгов никто не сделал надбавки к начальной цене имущества.

Таким образом, системное толкование норм Федерального закона «Об исполнительном производстве» и Приказа ФССП РФ N 347, Росимущества N 149 от 25.07.2008 «Об утверждении 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», позволяет сделать вывод о том, что проведение вторичных торгов возможно только после вынесения постановления о снижении цены имущества, переданного на реализацию, на 15%.

Согласно Постановлению судебного пристава-исполнителя от 11.03.2013 начальная цена реализуемого имущества установлена в размере 1 733 150 рублей.

Согласно Протоколу №2/1 заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества победителем был признан А<>., цена проданного имущества составляет 1 750 550 рублей.

Следовательно, довод подателя жалобы о продаже имущества по заниженной цене не соответствует фактическим обстоятельствам.

Рассмотрев представленные материалы дела, комиссия приходит к выводу о необходимости признать жалобу Б<>. необоснованной. При этом комиссия руководствуется следующим.

Согласно ч.ч. 2, 3 ст. 90 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» 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.

Согласно ч. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 п. 2 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 10.01.2013 № 66, вступивших в силу 14.02.2013, информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Материалами дела подтверждено, что извещение о проведении торгов было опубликовано в периодическом печатном издании «Ульяновская правда» №25 от 06.03.2013 и размещено на сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) 07.03.2013.

Таким образом, действия ТУ Росимущества по установлению срока для подачи заявок в течение 14 дней со дня размещения извещения о проведении открытого аукциона, а также направление информации о торгах для ее размещения только на официальном сайте Российской Федерации [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), не нарушают действующего законодательства.

Довод Б<>. о продаже имущества по начальной цене не соответствует фактическим обстоятельствам.

Согласно Протоколу №2/1 заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества победителем был признан Аг<>., цена проданного имущества составляет 1 750 550 рублей.

Законодательством не возложена обязанность на организатора торгов по индивидуальному уведомлению должника либо взыскателя о дате и времени проведения торгов. Торги носят публичный характер в связи, с чем вся процедура извещения и проведения аукциона по продаже арестованного имущества открытая и направлена на неопределенный круг заинтересованных лиц.

Установлено, извещение о проведении торгов содержит все сведения, предусмотренные ч. 6 ст. 59 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

К участию в аукционе было допущено 5 претендентов.

Согласно журналу регистрации явки участников аукциона установлена явка всех участников.

В ходе проведения аукциона все участники поддержали предложение по начальной цене. Победителем признан А<>., предложивший наибольшую цену.

Платежным поручением подтверждена оплата по протоколу №2/1 заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества общей стоимостью 1 750 550 руб. в размере 1 681 150 руб. с учетом внесенного задатка в размере 69 400 руб.

Иных нарушений при организации и проведении аукциона не выявлено.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " комиссия,

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу Б<>. на действия организатора торгов – ТУ Росимущества в Ульяновской области при проведении аукциона по продаже квартиры, расположенной по адресу: г. Ульяновск, ул. А<> (лот № 2) (дата проведения аукциона – 27.03.2013) необоснованной.

Председатель комиссии<>

<>

Члены комиссии

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