

РЕШЕНИЕ

Дело № 33-Т-2015

г. Чебоксары

18 июня 2015 года

Резолютивная часть решения оглашена 15 июня 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 18 июня 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.03.2015 № 43 в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

в присутствии от заявителя – «...»

от организатора торгов – ООО «Перспектива» – «...»

от ТУ Росимущества в Чувашской Республике – «...»

рассмотрев жалобу «...» на процедуру торгов по продаже арестованного имущества – квартиры, расположенной по адресу, г.Чебоксары, пр.Ленина, д.19 кв.8, площадью 42,6 кв.м. кадастровый номер <...> :01:000000:6230, с начальной ценой 1380 тыс.руб. (изв. №230215/8121164/01, 200415/8121164/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 04.06.2015 обратился «...» с жалобой на действия ООО «Перспектива» при реализации арестованного имущества – квартиры, расположенной по адресу, г.Чебоксары, пр.Ленина, д.19 кв.8, площадью 42,6 кв.м. кадастровый номер <...> :01:000000:6230, с начальной ценой 1380 тыс.руб. (изв. № 230215/8121164/01, 200415/8121164/01).

Из жалобы следует, что 21.02.2015 в газете «Вести Чувашии» № 6 (1423) ООО «Перспектива» опубликовало извещение о проведении торгов по продаже квартиры, расположенной по адресу, г.Чебоксары, пр.Ленина, д.19 кв.8, площадью 42,6 кв.м. кадастровый номер <...> :01:000000:6230. Заявителем подана заявка на участие в торгах. Торги состоялись в указанное в извещении время и месте.

В последующем заявитель узнал, что ООО «Перспектива» признало торги несостоявшимися и провело повторные торги по реализации указанного имущества. Вместе с тем, заявителю не было известно о дате и времени повторных торгов.

В заседании Комиссии представитель заявителя поддержал жалобу по изложенным в ней доводам, указал на незаконность проведения повторных торгов

Представитель ООО «Перспектива» нарушение требований действующего законодательства при реализации вышеуказанной квартиры не признал, сообщив, что победитель торгов в установленные сроки не подписал договор, в связи с тем торги признаны несостоявшимися. Просил признать жалобу «...» необоснованной.

Представитель ТУ Росимущества в Чувашской Республики сообщила, что в соответствии с поручением на реализацию от 06.02.2015 № 02-22/406 ООО «Перспектива» надлежало реализовать квартиру, расположенную по адресу, г.Чебоксары, пр.Ленина, д.19 кв.8.

ООО «Перспектива» направило в управление протокол о рассмотрении заявок на участие в первичных торгах и признании торгов по продаже арестованного имущества, принадлежащего должнику «...» несостоявшимися от 11.03.2015 № 3. Иных протоколов, составленных в ходе реализации квартиры, ООО «Перспектива» не направляло.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей по делу, Комиссия приходит к следующему.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, антимонопольный орган рассматривает по правилам [статьи 18.1](#) указанного закона.

В соответствии с [частью 1 статьи 89](#) Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон 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.

Закон об исполнительном производстве определяет условия и порядок принудительного исполнения судебных актов, актов других органов и должностных

лиц, которым при осуществлении установленных Федеральным [законом](#) полномочий предоставлено право возлагать на физических лиц, юридических лиц, Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования обязанности по передаче другим гражданам, организациям или в соответствующие бюджеты денежных средств и иного имущества либо совершению в их пользу определенных действий или воздержанию от совершения определенных действий.

В силу прямого указания ([часть 2 статьи 90](#) Закона об исполнительном производстве) порядок проведения публичных торгов регулируется нормами Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации. Какого-либо иного, специального порядка проведения торгов в рамках исполнительного производства [Закон](#) об исполнительном производстве не устанавливает.

Таким образом, действия лица, выступающего организатором торгов должны соответствовать порядку проведения торгов, установленному Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

При этом торги, проводимые в процессе исполнительного производства, в силу обязательности их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации должны соответствовать также и требованиям антимонопольного законодательства.

Общие требования к срокам опубликования и содержанию извещения о проведении торгов сформулированы в части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В силу [части 3 статьи 90](#) Закона об исполнительном производстве 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.

Правила 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» утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013

№ 66 (далее – Правила).

Согласно пункту 2 Правил информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Кроме того, в соответствии с требованиями части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

В случае, если предметом торгов выступает заложенное недвижимое имущество, то в силу части 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон 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.

21.02.2015 ООО «Перспектива» разместило извещение о проведении публичных торгов по продаже арестованного в газете «Вести Чувашии» № 6 (1423), в т.ч. по продаже квартиры, расположенной по адресу, г.Чебоксары, пр.Ленина, д.19 кв.8, площадью 42,6 кв.м, кадастровый номер <...> :01:000000:6230, с начальной ценой 1380 тыс.руб. (лот № 3).

Дата, время и место проведения аукциона установлены: 12.03.2015 10 час. 00 мин. по адресу: г. Новочебоксарск, ул. Винокурова, д. 6а, оф. 11.

[24.02.2015](#) ООО «Перспектива» сформировало на официальном сайте www.forgi.gov.ru извещение № 230215/8121164/01 о проведении аукциона по продаже вышеуказанного имущества.

Согласно пункту 4 статьи 91 Закона об исполнительном производстве организатор торгов объявляет торги несостоявшимися, если лицо, выигравшее торги, в течение пяти дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме.

Аналогичное основание для признания публичных торгов несостоявшимися установлено пунктом 3 части 1 статьи 58 Закона об ипотеке.

В соответствии с протоколом о рассмотрении заявок на участие в первичных торгах и признании торгов по продаже арестованного имущества, принадлежащего должнику «...» несостоявшимся от 11.03.2015 № 3 торги по лоту № 3 (квартира, расположенная по адресу: г.Чебоксары, пр.Ленина, д.19 кв.8, площадью 42,6 кв.м) признаны несостоявшимися в связи с отказом победителя торгов (участника № 7) от заключения договора купли-продажи и протоколов.

18.04.2015 ООО «Перспектива» разместило извещение о проведении вторичных публичных торгов по продаже вышеуказанной квартиры (лот № 5) в газете «Вести Чувашии» № 14 (1431). Начальная продажная цена установлена в размере 1 173 000 руб.

[20.04.2015](#) ООО «Перспектива» сформировало на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещение № 200415/8121164/01 о проведении повторного аукциона по продаже вышеуказанной квартиры.

Дата, время и место проведения аукциона установлены: 15.05.2015 11 час. 00 мин. по адресу: г. Новочебоксарск, ул. Винокурова, д. 6а, оф. 11.

Таким образом, ООО «Перспектива» соблюдены требования, установленные частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке к источникам и срокам публикации извещения о проведении торгов по реализации заложенного имущества.

В силу части 6 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса **протокол о результатах торгов**, который имеет силу договора.

В соответствии с частью 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**.

Чувашское УФАС России уведомлением от 09.06.2015 № 06-04/5234 запросило у ООО «Перспектива», в т.ч. протоколы, составленные в ходе аукционов изв. №230215/8121164/01, 200415/8121164/01.

Вместе с тем, протоколы о результатах первичных и вторичных торгов по продаже квартиры, расположенной по адресу: г.Чебоксары, пр.Ленина, д.19 кв.8, площадью 42,6 кв.м, не представлены ООО «Перспектива».

Отсутствие таких протоколов свидетельствует о нарушении ООО «Перспектива» требований части 6 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 6 статьи 57 Закона об ипотеке, установленных к процедуре проведения торгов по продаже заложенного имущества, арестованного в ходе исполнительного производства.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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](#) настоящего Федерального закона.

Исходя из установленных обстоятельств дела, и, учитывая, что отсутствие оплаты стоимости имущества в силу пункта 3 части 1 статьи 58 Закона об ипотеке является

основанием для признания торгов несостоявшимися, Комиссия признает жалобу «...» необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» необоснованной.
2. Направить копию решения в Прокуратуру Чувашской Республики, Ту Росимущества в Чувашской Республике для сведения.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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