

Организатору торгов –  
МТУ Росимущества  
в Псковской и Новгородской  
областях

ул. Федоровский ручей, д. 6,  
Великий Новгород, 173004

Оператору электронной площадки –  
ООО «РТС-тендер»

e-mail: ko@rts-tender.ru

Заявителям – <...>

<...>

Исх. № 112/03 от 15.01.2021

РЕШЕНИЕ № 053/10/18.1-16/2021

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в  
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

12 января 2021 года

Великий

Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

<...> – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления,

<...> – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления,

<...> – член Комиссии, специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173004, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6; далее – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях) – <...> (доверенность № 112 от 20.11.2020);

заявителей – <...> и <...>,

рассмотрев жалобу <...> и <...> на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества – квартира, площадь 65,5 кв.м, КН 60:27:0140313:185, по адресу: Псковская область, г. Псков, <...> (должник <...>, <...>) (лот № 5), извещение № 201120/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) 20.11.2020,

УСТАНОВИЛА:

28.12.2020 в Новгородское УФАС России из Псковского УФАС России поступила жалоба <...> и <...> на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества – квартира, площадь 65,5 кв.м, КН 60:27:0140313:185, по адресу: Псковская область, г. Псков <...> (должник <...>, <...>) (лот № 5), извещение № 201120/0007634/01 о проведении которого было

размещено на официальном сайте 20.11.2020 (вх. № 8985 Новгородского УФАС России; далее - Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

1. 20.11.2020 организатором торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях на официальном сайте были размещены не все документы и сведения по продаже арестованного имущества – квартира, площадь 65,5 кв.м, КН 60:27:0140313:185, по адресу: Псковская область, г. Псков, <...> (должник <...>, <...>) (лот № 5) (извещение № 201120/0007634/01), а именно:

- не размещены фотографии реализуемого на торгах имущества;

- не размещена полная информация относительно квартиры.

2. При проведении рассматриваемых торгов МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях не обеспечен осмотр имущества.

3. Податели Жалобы считают, что в описании обременения и порядке подписания договора купле-продажи представлена недостоверная информация.

4. Помимо вышеперечисленных доводов Жалобы <...> и <...> считает, что МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях официально не уведомило их о проведении оспариваемых торгов.

Указанные выше нарушения МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении рассматриваемых торгов, по мнению подателей Жалобы, привели к поступлению единственной заявки участника торгов и, как следствие, к признанию торгов несостоявшимися в результате чего, начальная цена реализуемого имущества снижена на 15 процентов.

На основании вышеизложенного, <...> и <...> просят приостановить рассматриваемые торги до устранения допущенных нарушений.

На рассмотрении Жалобы <...> поддержал доводы Жалобы в полном объеме.

Из представленных МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях письменных возражений по Жалобе (вх. № 9073 от 31.12.2020 Новгородского УФАС России) следует, что организатор торгов считает Жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению в связи со следующим.

1. Квартира, площадью 65,5 кв.м, КН 60:27:0140313:185, по адресу: Псковская область, г. Псков, <...>, реализуемая МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях на рассматриваемых торгах является залоговым имуществом и продается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК), Федерального закона от 02.10.2007 года № 229 «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Указанное выше имущество реализуется МТУ Росимуществом в Псковской и Новгородской областях путем проведения открытых торгов в форме аукциона в электронной форме на основании постановления от 11.12.2019 судебного пристава-исполнителя о передаче имущества на торги, акта приема-передачи арестованного имущества на реализацию.

В соответствии с пунктом 3 статьи 57 Закона об ипотеки 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.

Информационное сообщение о проведении рассматриваемых торгов было опубликовано 20.11.2020 в газете «Псковская правда» от 20.11.2020 № 45 (26958), и в этот же день на официальном сайте электронной торговой площадки Общества с ограниченной ответственностью «РТС-тендер» (извещение № РТС 030153200039), на официальном сайте (извещение № 201120/0007634/01) и на официальном сайте МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях.

Извещение о продаже арестованного имущества содержит 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.

При этом действующим законодательством не установлена обязанность организатора торгов размещать на официальном сайте фотографии арестованного имущества.

На участие в рассматриваемых торгах была подана одна заявка в связи с чем, 08.12.2020 года торги признаны несостоявшимися в соответствии с частью 1 статьи 91 Закон об исполнительном производстве и объявлены новые торги.

Начальная цена реализуемого имущества снижена на 15 процентов в связи с поступлением 10.12.2020 постановления Управления Федеральной службы судебных приставов по Псковской области отделения судебных приставов г. Пскова № 2 (далее – ОСП города Пскова) о ее снижении.

2. На основании пункта 8 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Аналогичный порядок подписания договора купли-продажи определен МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в аукционной документации открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества, размещенной на официальном сайте.

На основании вышеизложенного МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях считает, что торги проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

На рассмотрении Жалобы представитель МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях поддержал письменные возражения в полном объеме и устно пояснил, что организатор торгов не имеет доступа к имуществу, реализуемому на торгах, поскольку оно оставлено на ответственное хранение должнику.

Также представитель организатора торгов отметил, что действующим законодательством не определен порядок ознакомления с имуществом должника, при этом в соответствии с данными, размещенными на официальном сайте, получить дополнительную информацию о торгах и о правилах их проведения, ознакомиться с формой заявки, можно на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru>, на сайте электронной торговой площадки <https://www.rts-tender.ru>, в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях по адресу: г. Псков, ул. Конная, д.10, тел. (8112) 33-10-45 (доб.204) по рабочим дням с 10.00 до 16.00 часов (пятница и предпраздничные дни с 9.00 до 13.00 часов), перерыв с 13 до 14 часов, а также путем направления запроса на электронную почту продавца [tu53@rosim.ru](mailto:tu53@rosim.ru), [e.bedratova@rosim.ru](mailto:e.bedratova@rosim.ru), [A.Tumanov@rosim.ru](mailto:A.Tumanov@rosim.ru), либо через личный кабинет на электронной площадке «РТС-Тендер».

Каких-либо запросов о разъяснении процедуры торгов и о необходимости ознакомления с имуществом должника в МТУ Росимущества в Псковской и

Новгородской областях не поступало.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. 20.11.2020 организатором торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях на официальном сайте было опубликовано извещение № 201120/0007634/01 о проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества – Квартира, площадь 65,5 кв.м, КН 60:27:0140313:185, по адресу: Псковская область, г. Псков, <...> (должник <...>, <...>) (лот № 5).

Согласно материалам Жалобы, взыскание на настоящее имущество путем проведения публичных торгов по его продаже наложено решением Псковского городского суда от 06.06.2019 по делу № 2-1893/2019 в счет погашения задолженности перед банком.

Решением Псковского городского суда от 06.06.2019 по делу № 2-1893/2019 также установлена начальная продажная стоимость объекта подлежащего реализации имущества.

На основании вступившего в законную силу решения суда от 06.06.2019 по делу № 2-1893/2019 Псковского городского суда выдан соответствующий исполнительный лист, на основании которого 25.09.2019 ОСП города Пскова было возбуждено исполнительное производство № 52741/19/60045-ИП.

На основании пункта 2.1 Постановления о передаче арестованного имущества на торги от 11.12.2019 по исполнительному производству от 25.09.2019 № 52741/19/60045-ИП МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было обязано принять на реализацию путем проведения открытых торгов в форме аукциона арестованное имущество (документы, характеризующие арестованное имущество) по акту приема-передачи в сроки, установленные частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве.

На основании вышеизложенного, 17.11.2020 года МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях приняло от ОСП города Пскова имущество по акту передачи арестованного имущества на торги и 20.11.2020 года выставило арестованное имущество по исполнительному производству от 25.09.2019 № 52741/19/60045-ИП на торги в форме открытого аукциона в электронной форме. Торги назначены на 09 декабря 2020 года.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Закон об исполнительном производстве заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Согласно пункту 1 статьи 56 Закона 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.

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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 56 Закона об ипотеке порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 449.1 ГК 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 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Необходимо учитывать, что торги, проводимые в целях исполнения исполнительных документов в порядке исполнительного производства по реализации арестованного заложенного имущества (в том числе и рассматриваемые торги по продаже имущества, принадлежащего <...> и <...>), в силу пункта 1 статьи 449.1 ГК являются публичными, в связи с чем к ним также должны применяться правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК 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.

Из пункта 2 статьи 448 ГК следует, что 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.

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства регламентирован статьей 57 Закона об ипотеке.

В соответствии с пунктом 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.

Каких-либо иных требований к содержанию извещения о проведении торгов, в частности о наличии фотографий реализуемого на торгах имущества статья 448 ГК и статья 57 Закона об ипотеке не содержат.

В соответствии с требованиями пункта 2 статьи 448 ГК и пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке извещение о проведении рассматриваемых торгов их организатором – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было размещено в периодическом печатном издании - газете «Псковская правда» (выпуск № 45 (26958) от 20.11.2020), а также 20.11.2020 соответствующая информация в виде извещения была размещена на официальном сайте и содержало сведения о дате (09.12.2020), времени (10 часов 00 минут) и месте проведения публичных торгов (на электронной торговой площадке, находящейся в сети интернет по адресу <https://www.rts-tender.ru>), форме торгов (открытый аукцион в электронной форме), характере продаваемого имущества (арестованное имущество на реализацию (имущество в залоге)) и его начальной продажной цене (2 572 200, 00 рублей).

На рассмотрении Жалобы <...> не было представлено доказательств размещения на официальном сайте информации о реализуемом на торгах имущества не в полном объеме.

Также в материалах Жалобы отсутствуют документы, свидетельствующие о необеспечении МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях осмотра имущества.

На основании вышеизложенного, извещение о проведении рассматриваемых торгов соответствует требованиям действующего законодательства, а информация о квартире, размещенная на официальном сайте, является достаточной для принятия решения об участии в торгах.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией также не установлен факт необеспечения осмотра реализуемого имущества, что свидетельствует о необоснованности рассматриваемых доводов Жалобы.

2. Довод о наличии в описании обременения и порядке подписания договора купли-продажи недостоверной информации является также несостоятельным на основании ниже следующего.

В соответствии с пунктом 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Из пункта 7 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. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

Согласно пункту 8 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

В соответствии с пунктом 13 аукционной документации открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества (далее - Документация) договор купли-продажи заключается в течение пяти дней с момента внесения покупной цены.

Таким образом, порядок заключения в рамках проведения рассматриваемых торгов договора купли-продажи определен МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в соответствии с требованиями пункта 8 статьи 57 Закона об ипотеке.

Как было указано ранее в силу положений пункта 2 статьи 448 ГК извещение о проведении торгов должно содержать в частности сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

Согласно извещению о проведении рассматриваемых торгов содержит сведения о том, что реализуемое на торгах имущество является залоговым и о том, что на 02.09.2020 имеется задолженность по взносам за капитальный ремонт, которая составляет 21 575, 43 рублей.

Материалами дела также подтверждается наличие вышеуказанной задолженности по взносам за капитальный ремонт общего имущества (Письмо от 02.09.2020 № ФК-02-3387 Регионального оператора – Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Псковской области).

На основании вышеизложенного в ходе рассмотрения Жалобы Комиссией не установлено наличие в описании обременения и порядке заключения договора купли-продажи залогового имущества недостоверных сведений.

3. В соответствии с пунктом 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 было указано ранее извещение о проведении рассматриваемых торгов было размещено 20.11.2020 в периодическом печатном издании - газете «Псковская правда» (выпуск № 45 (26958) от 20.11.2020) и на официальном сайте, то есть с соблюдением сроков, предусмотренных пунктом 3 статьи 57 Закона об ипотеке, при этом извещение, о котором упомянуто в указанной статье, не подразумевает направления отдельного извещения о проведении торгов в адрес должника.

На основании вышеизложенного довод Жалобы о не уведомлении должника о проведении оспариваемых торгов также не нашел своего подтверждения, и Жалоба является необоснованной.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> и <...> на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173004, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6) при проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества – Квартира, площадь 65,5 кв.м, КН 60:27:0140313:185, по адресу: Псковская область, г. Псков, <...> (должник <...>, <...>) (лот № 5), извещение № 201120/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 20.11.2020, необоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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