

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 161/11-18.1-2017

Резолютивная часть решения оглашена «01» ноября 2017 г.
Кемерово

г.

Решение в полном объеме изготовлено «07» ноября 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), при участии представителей сторон, рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 161/11-18.1-2017

УСТАНОВИЛА:

13.10.2017г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица на действия организатора торгов - ООО «Омега» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного в рамках исполнительного производства № 2570/17/42033-ИП от 06.03.2017г. имущества, принадлежащего должнику <...>, квартиры, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29, ограничение (обременение) права: ипотека.

По мнению заявителя, нарушение выразилось в неуведомлении ООО «Омега» физического лица о проведении указанных выше торгов. Также заявитель считает, что организатором торгов нарушены сроки проведения аукциона, а именно: дата проведения торгов назначена без учета срока обжалования постановления о возобновлении исполнительного производства.

Уведомлением от 16.10.2017г. № 11/9702 рассмотрение жалобы было назначено на 24.10.2017г. на 14 часов 00 минут.

Заявитель, присутствовавшая 24.10.2017г. на заседании Комиссии, поддержала доводы, изложенные в жалобе от 13.10.2017г.

На заседании Комиссии, состоявшемся 24.10.2017г., представитель ООО «Омега» сообщил, что извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного в рамках исполнительного

производства № 2570/17/42033-ИП от 06.03.2017г. имущества – квартира, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29, ограничение (обременение) права: ипотека, было опубликовано в газете «Кузбасс» от 25.07.2017г.5, а также размещено на сайте в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru>.

Также представитель ООО «Омега» пояснил, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации у организатора торгов отсутствует обязанность по уведомлению владельца (собственника) имущества о проведении торгов в рамках исполнительного производства.

Представитель ООО «Омега» сообщил, что при поступлении постановления об отложении исполнительных действий организатор торгов направляет данную информацию для размещения на официальном сайте торгов, при этом торги приостанавливаются. При поступлении на сайт информации о возобновлении исполнительных действий срок проведения торгов продляется оператором сайта автоматически.

24.10.2017г. на заседании комиссии было принято решение о продлении срока принятия решения в связи с необходимостью получения дополнительной информации. В адрес организатора торгов, на сайт торгов были направлены запросы о предоставлении дополнительных сведений.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения сторон, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ № 229-ФЗ) принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 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.

Частью 3 статьи 87 ФЗ № 229-ФЗ установлено, что реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно части 1 статьи 89 ФЗ № 229-ФЗ 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 (далее - организатор торгов).

16.03.2017г. между межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской и Томской областях (далее – МТУ Росимущество) и ООО «Омега» заключен государственный контракт.

Согласно пункту 1.1 государственного контракта Заказчик (МТУ Росимущество) поручает, а Исполнитель (ООО «Омега») обязуется на условиях, установленных государственным контрактом и письменными поручениями Заказчика от своего имени совершать действия по приёму, реализации и хранению имущества, арестованного во исполнение судебных актов и актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество и приёму и хранению, обращённого в собственность государства и иного изъятого имущества на территории Кемеровской области.

В силу пункта 4.4.1 государственного контракта Исполнитель обязан

осуществить установленные государственным контрактом действия в соответствии с условиями государственного контракта, требованиями законодательства РФ, а также письменными поручениями и требованиями Заказчика.

Основанием продажи имущества является постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Яйскому и Ижморскому районам УФССП России по Кемеровской области от 27.06.2017г. о передаче арестованного имущества на торги, квартирс, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29, ограничение (обременение) права: ипотека.

18.07.2017г. в соответствии с актом передачи арестованного имущества на торги указанное имущество передано на реализацию.

25.07.2017г. на сайте www.torgi.gov.ru, а также в периодическом печатном издании газете «Кузбасс» № 77 (26594) было опубликовано информационное сообщение о проведении ООО «Омега» торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества (извещение № 250717/19740885/01).

Согласно указанному извещению организатор торгов МТУ Росимущество в лице ООО «Омега», действующий на основании государственного контракта, проводит торги (в том числе повторные) в форме открытого аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества, в том числе имущества, арестованного в рамках исполнительного производства № 2570/17/42033-ИП от 06.03.2017г., принадлежащего должнику <...>, квартиры, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29, ограничение (обременение) права: ипотека.

Дата начала подачи заявок - 25.07.2016г., дата начала торгов – 15.08.2017г. Начальная продажная цена – 752 000 руб., размер задатка – 37 600 руб.

Место, порядок и форма подачи заявок: с 10.00 до 16.00, по адресу: Кемеровская область, г. Топки, ул. Цемзаводская, 26. Данные торги признаны несостоявшимися.

17.08.2017г. судебным приставом-исполнителем ОСП по Яйскому и Ижморскому районам УФССП России по Кемеровской области вынесено постановление о снижении цены имущества, переданного на реализацию, на 15 % в связи с получением извещения специализированной организации о нереализованном имуществе в месячный срок со дня передачи на реализацию (ч. 10 ст. 87 ФЗ № 229-ФЗ).

22.08.2017г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru, а также в периодическом печатном издании газете «Кузбасс» № 85(26602)

опубликована информация о проведении повторных торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества, в том числе квартиры, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29, ограничение (обременение) права: ипотека.

Дата начала подачи заявок - 22.08.2016г., дата окончания приема заявок – 03.10.2017г., дата начала торгов – 09.10.2017г. Начальная продажная цена – 639 200 руб., размер задатка – 31 960 руб.

В соответствии с протоколом заседания комиссии по подведению итогов приёма и регистрации заявок на участие в публичных торгах по продаже заложенного имущества, принадлежащего физическому лицу – квартиры, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29, ограничение (обременение) права: ипотека, на указанные торги были поданы две заявки от физических лиц. Обф претендента были признаны участниками торгов.

Согласно протоколу от 09.10.2017г. о результатах торгов по продаже арестованного имущества победителем признано физическое лицо, предложившее наибольшую сумму.

13.10.2017г. между организатором торгов и победителем (физическим лицом) заключен договор купли-продажи имущества: квартиры, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29.

Порядок организации и проведении торгов урегулирован статьями 448-449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно статье 448 ГК РФ в открытом аукционе может участвовать любое лицо; 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; условия договора, заключаемого по результатам торгов, которые определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов;

В соответствии с частями 1, 2 статья 449.1 ГК РФ 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. Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже заложенного по договору об ипотеке имущества, на которое по решению суда обращено взыскание, в ходе исполнительного производства регламентирован Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ № 102-ФЗ).

Согласно пункту 1 статьи 56 ФЗ № 102-ФЗ, 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.

Согласно части 3 статьи 57 ФЗ № 102-ФЗ 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.

Пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 30.01.2013 № 66 «О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» установлено, что в случае внесения в извещение о предстоящих торгах изменений и их опубликования в установленном порядке информация об указанных изменениях направляется организатором торгов для размещения на официальном сайте.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ № 229-ФЗ) реализация недвижимого имущества должника, если иное не установлено данным Федеральным законом, осуществляется специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 90 № 229-ФЗ порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, названным Федеральным законом, иными федеральными законами и

постановлениями Правительства Российской Федерации.

При этом указанными выше нормативными правовыми актами не предусмотрена обязанность организатора торгов информировать владельца (собственника) имущества о проведении торгов в рамках исполнительного производства.

Таким образом, с учетом изложенного действия организатора торгов – ООО «Омега» по неизвещению заявителя о предстоящих торгах не могут быть расценены как нарушение процедуры торгов.

Относительно довода заявителя о несоблюдении организатором торгов сроков проведения аукциона, а именно: о назначении даты проведения торгов без учета срока обжалования постановления о возобновлении исполнительного производства сообщаем следующее:

Статьей 90 ФЗ № 229-ФЗ установлены сроки и порядок проведения торгов. Торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. 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 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.

Таким образом, срок проведения торгов по реализации имущества должника составляет два месяца со дня получения такого имущества организаторами торгов. Данного периода времени может быть достаточно для реализации имущества должника по рыночной цене, установленной судебным приставом-исполнителем, исходящей из стоимости, определенной независимым оценщиком.

В соответствии с частью 4 статьи 14 ФЗ № 229-ФЗ постановление судебного пристава-исполнителя или иного должностного лица службы судебных приставов **подлежит исполнению в срок, указанный в постановлении**, и может быть [обжаловано](#) в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде.

Согласно пункту 4.2 Соглашения ФССП России и Росимущества «О взаимодействии 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» если исполнительное производство, в рамках которого арестованное имущество передано на реализацию, приостановлено, исполнительные действия или применение мер принудительного исполнения отложены либо предоставлена отсрочка или рассрочка, судебный пристав-исполнитель незамедлительно направляет в территориальный орган ФССП России и в Росимущество (специализированные организации) копию соответствующего постановления или определения. Росимущество (специализированные организации) немедленно после получения от территориального органа ФССП России или судебного пристава-исполнителя соответствующего постановления или определения приостанавливает процедуру реализации арестованного имущества.

С учетом изложенного после получения постановления судебных приставов-исполнителей о приостановлении, возобновлении исполнительных действий организатор торгов незамедлительно размещает на официальном сайте торгов соответствующую информацию.

06.09.2017г. в 05 час. 13 мин. ООО «Омега» на сайте торгов www.torgi.gov.ru размещена информация о приостановлении торгов в соответствии с постановлением об отложении исполнительных действий от 05.09.2017г.

02.10.2017г. в 10 час. 48 мин. на сайте торгов www.torgi.gov.ru размещена информация о возобновлении торгов на основании постановления о возобновлении торгов от 02.10.2017г.

09.10.2017г. состоялись торги по продаже заложенного имущества, принадлежащего физическому лицу – квартиры, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29, ограничение (обременение) права: ипотека.

Таким образом, организатор торгов при размещении указанной выше информации руководствовался положениями действующего законодательства РФ, в соответствии с представленными ему полномочиями. Порядок действий организатора торгов при вынесении постановления о приостановлении торгов, в части продления сроков торгов, ФЗ № 229-ФЗ, ФЗ № 102-ФЗ, иными нормативными актами не урегулирован. Неполучение заинтересованным лицом (должником) в рамках совершения исполнительных действий в отношении арестованного (заложенного) имущества постановления о возобновлении исполнительного производства не является основанием для непроведения торгов, поскольку указанные действия не связаны с порядком проведения торгов по продаже арестованного имущества.

Что касается указания в тексте заявления физического лица на наличие в действиях судебного пристава-исполнителя ОСП по Яйскому и Ижморскому районам УФССП России по Кемеровской области признаков нарушения

действующего законодательства при осуществлении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения в отношении арестованного в рамках исполнительного производства имущества: квартиры, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29, необходимо отметить, что рассмотрение данного вопроса выходит за пределы полномочий антимонопольного органа.

Руководствуясь статьей 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов - ООО «Омега» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного в рамках исполнительного производства, принадлежащего должнику <...>, квартиры, общей площадью 62,5 кв.м., кадастровый номер <...> :18:0118042:245, расположенной по адресу: Кемеровская область, Яйский район, пгт. Яя, ул. Анжерская, 10-29, ограничение (обременение) права: ипотека, необоснованной.

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