

# УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

## ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, д. 58а тел. 50-31-55

### РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1–120/2021

Резолютивная часть решения оглашена 20.09.2021 года

В полном объеме решение изготовлено 23.09.2021 года г. Тюмень

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

«...»

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи, посредством плагина «TrueConf» в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № 072/10/18.1–120/2021 по жалобе «...»(далее – Заявитель) на действия организатора торгов ООО «...» (далее – Организатор торгов) при проведении торгов по реализации арестованного имущества, извещение №5883-ОАОФАИ (далее – Торги, Аукцион) в присутствии: *представителя Организатора торгов «...»*( доверенность № 2 от 01.05.2021 г.), в присутствии *представителя Заявителя «...»* (на основании доверенности №72/79-н/72-2021-1-223 от 21.04.2021);

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области (далее – Тюменское УФАС России, Управление) 14.09.2021 г. поступила жалоба (вх. № 9318) «...» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов ООО «...» (далее – Организатор торгов) при проведении торгов по реализации арестованного имущества извещение №5883-ОАОФАИ.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, а также ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и её содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России по адресу:  
<https://tyumen.fas.gov.ru/schedulecases/>.

В соответствии с ч. 11, 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Тюменским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено письмо (исх. № ИВ/6032) о приостановлении Аукциона до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в Торгах о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени её рассмотрения.

По мнению Заявителя, Организатором торгов были нарушены правила проведения торгов, которые могут повлиять на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов, а именно:

1) Организатором торгов были нарушены сроки и порядок опубликования информации о проведении публичных торгов;

2) Организатором торгов была установлена начальная цена продаваемого имущества, которая оспаривается в судебном порядке.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил, что действия Организатора торгов основаны на нормах действующего законодательства РФ.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сторонами документы и сведения, заслушав пояснения Организатора торгов, установила следующее.

В соответствии с ч. 2 ст. 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно положениям ст.ст. 87-89 Закона об исполнительном производстве, реализация имущества должника осуществляется «специализированными организациями».

Согласно п. 5.5 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утв. постановлением правительства РФ от 05.06.2008 № 432, функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Исходя из положений чч. 6 и 7 ст. 87 Закона об исполнительном производстве, а также учитывая условия соглашения ФССП России и Росимущества № 0001/13/01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии 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», основаниями для начала процедуры проведения публичных торгов являются постановления судебного пристава-исполнителя о передаче имущества должника на реализацию и передача этого имущества судебным приставом-исполнителем специализированной организации по акту приема-передачи.

При реализации недвижимого имущества, обремененного залогом, организатор торгов руководствуется ст. 448-449 ГК РФ, Законом об исполнительном производстве № 229-ФЗ от 02.10.2007, Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), а также Регламентом по проведению электронных торгов (открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене имущества) по продаже арестованного имущества (далее также – Регламент) и аукционной документацией открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества (далее также – Документация), размещенного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Согласно постановлению о передаче арестованного имущества на торги от 24.06.2021, судебный пристав-исполнитель РОСП Центрального АО г.Тюмени УФССП России по Тюменской области «...» постановила передать в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области (далее – МТУ Росимущества) на реализацию на торгах следующее имущество: 2-х комнатная квартира, на 8 этаже общей площадью 49,6 кв.м, кадастровый номер №72:23:0218004:3645, расположенная по адресу : г.Тюмень, ул. Механическая, д.35, кв.67 (должник «...»)

Данное постановление было вынесено на основании исполнительного документа - Исполнительного листа серия ФС №031293573 от «12» апреля 2021 г., согласно которому Центральный районный суд г. Тюмени по делу №2-4932/2020 от «13» июля 2020 г., решил взыскать с «...» в пользу ПАО «БАНК УРАЛСИБ» задолженность по кредитному договору, путем обращения взыскания на заложенное имущество – квартиру, расположенную по адресу: 625048, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Механическая, д.35, кв./офис 67, количество комнат:2, кадастровый номер 72:23:0218004:3645, путем продажи с публичных торгов.

В соответствии с п. 1 ст. 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 Гражданским кодексом и процессуальным законодательством.

Согласно ч. 1 ст. 87 Закона об исполнительном производстве, 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.

Согласно ч. 3 ст. 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 печатном издании**, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, **а также направляет соответствующую информацию на официальный сайт Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"** (пп.2 Постановления Правительства РФ от 30.01.2013 №66).

В извещении указываются дата, время и место проведения публичный характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Комиссией было установлено, что МТУ Росимущества в соответствии с государственным контрактом № 0167100002321000022 от 13.05.2021 г., поручило Организатору торгов осуществить в форме открытого аукциона продажу арестованного имущества должника «...» квартиру площадью 49,6 кв. м, к/н: 72:23:0218004:3645, расположенную по адресу Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Механическая, д.35 кв.67(далее также – Имущество).

Организатором торгов извещение о проведении Аукциона было размещено:

1)06.09.2021 - на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) извещение № 010921/51879946/02 (Лот №72-000805) ;

2)07.09.2021 - в официальном издании Тюменской области в газете «Тюменские известия» №158;

Следовательно, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов порядка опубликования информации о проведении Аукциона не находит объективного подтверждения.

В ходе исследования материалов дела было установлено, что в извещении № 010921/51879946/02 содержатся следующие сведения:

Дата начала приема заявок: 06.09.2021 г. 00 часов 00 минут;

Дата окончания приема заявок: 10.09.2021 в 15 часов 00 минут;

Дата и время проведения торгов: 15.09.2021 г. в 08 часов 00 минут.

Протоколом определения участников торгов в электронной форме №5883-ОАОФАИ/1/1 от 14.09.2021 г. зафиксировано, что было подано 7 заявок, из них 4 заявки были допущены для участия в Аукционе, 3 заявки были отклонены.

Протоколом определения участников торгов в электронной форме №5883-ОАОФАИ/1/2 от 15.09.2021 г., зафиксировано, что победителем Аукциона был признан «...»

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о нарушении Организатором торгов сроков размещения уведомления о проведении торгов, установленных ч.3 ст.57 Закона об ипотеке. Так, с момента размещения извещения (06.09.2021) и проведения Аукциона (15.09.2021 г.) прошло **9 дней**, следовательно, Организатором торгов был нарушен десятидневный срок размещения уведомления о проведении Аукциона.

Также, по мнению Заявителя, Организатором торгов была установлена начальная цена продаваемого имущества, которая оспаривается в судебном порядке

В ходе заседания Комиссии Тюменского УФАС России было установлено, что начальная цена продаваемого Имущества была установлена на основании Отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки №56-Ф/2020, составленного ЗАО «ГОРСИ-Капитал».

Кроме того, Заявителем не были предоставлены доказательства, подтверждающие наличие определения суда о рассмотрении дела об оспаривании Отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки №56-Ф/2020 или решения по данному делу.

Факт рассмотрения в судебном порядке заявления о приостановлении исполнительного производства №66837/21/75005-ИП, Заявителем также не был подтвержден.

Вместе с тем, следует отметить, что рассмотрение вопросов о ненадлежащем исполнении Организатором торгов своих обязанностей, сведенных к юридической проверке оценки имущества должника и определение начальной цены такого имущества, не относится к компетенции антимонопольного органа. В случае возникновения данных вопросов предусмотрен судебный порядок обжалования действий Организатора торгов.

Кроме того, необходимо отметить, что **Заявитель является должником, чье имущество является предметом реализации на торгах по реализации арестованного имущества извещение №5883-ОАОФАИ, Лота №72-000805.**

Согласно п.5 ст.449.1 ГК РФ, в публичных торгах **не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц. Следовательно, права и законные интересы Заявителя нарушены не были, таким образом нет оснований для выдачи предписания.**

С учётом вышеизложенного, исследовав представленные сторонами документы и сведения и заслушав пояснения представителя Организатора торгов, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что в обжалуемых действиях Организатора торгов выявлены нарушения положений ч.3 ст.57 Закона об ипотеке соответственно, жалоба «...» на действия организатора торгов ООО «...» при проведении торгов по продаже арестованного имущества: Лот №72-000805 2-х комнатная квартира, на 8 этаже общей площадью 49,6 кв.м, кадастровый номер №72:23:0218004:3645, расположенная по адресу : г.Тюмень, ул. Механическая, д.35, кв.67, извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) № 010921/51879946/02 и извещение на сайте ЭТП «ТЭК-Торг» №5883-ОАОФАИ, подлежит удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тюменского УФАС России

РЕШИЛА:

1.Признать жалобу «...» на действия организатора торгов ООО «...» при проведении торгов по реализации арестованного имущества, извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) №010921/51879946/02 , (Лот №72-000805) **обоснованной**.

2.Признать в действиях ООО «...», нарушение ч.3 ст.57 Закона об ипотеке.

3.Предписание не выдавать в связи с отсутствием основания для его выдачи.

«...»

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.