

## РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-615/2021

06апреля2021года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев посредством ВКС жалобу<...> (вх. № 5036 от 26.03.2021 года) на действия организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества – жилого помещения (квартира) площадью 56,8 кв. м, к/н <...>(извещение № 170321/0867971/06 от 18.03.2021 (открытый аукцион), лот №1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

в отсутствие<...>,надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

вприсутствии представителяТерриториального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области–<...> (представитель по доверенности №<...>),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба<...> (вх. № 5036 от 26.03.2021 года) на действия организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества – жилого помещения (квартира) площадью 56,8 кв. м, к/н <...> (извещение № 170321/0867971/06 от 18.03.2021 (открытый аукцион), лот №1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

### **Заявитель сообщает следующее.**

На 01.04.2021 г. с 06 час 20 мин по московскому времени назначены торги по продаже имущества - жилое помещение (квартира), площадью 56,8 кв.м., к/н <...>, в рамках исполнительного производства.

Объявление о торгах опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу: <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=50140916&lotId=50141091&prevPageN=2>, извещение № 170321/0867971/06 от 18.03.2021 г. (открытый аукцион), лот № 1.

Согласно указанному извещению, заявки на участие в торгах принимаются с 17.03.2021 г. по 29.03.2021 г.; дата и время подведения итогов приема заявок — с 30.03.2021 с 04 час. 30 мин. до 31.03.2021 до 13 час 30 мин (время московское).

Номер процедуры 51883 на электронной площадке «РТС-тендер».

Основание реализации имущества: постановление о передаче арестованного имущества на торги судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району УФССП России по НСО <...> от 04.03.2021, уведомление о готовности к реализации арестованного имущества № 138 от 05.03.2021, собственник - <...>

Организатором торгов выступает Территориальное Управление Федерального Агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области.

<...>, являясь претендентом на участие в торгах, в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ (ред. от 17.02.2021) «О защите конкуренции» подала жалобу на действия организатора торгов.

1) Организатором торгов при опубликовании извещения о торгах нарушен срок, предусмотренный п. 2 ст. 448 ГК РФ.

В соответствии с указанной нормой права 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.

Торги по продаже жилого помещения (квартира), площадью 56,8 кв. м, к/н <...> назначены Территориальным Управлением Федерального Агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области на 01.04.2021 г., тогда как извещение опубликовано 18.03.2021 г. в 05:48, т.е. за 13 дней до даты их проведения.

Более того, извещение опубликовано 18.03.2021 г., тогда как срок приема заявок начался раньше - 17.03.2021 г., что также является нарушением.

2) Организатором торгов, в нарушение п. 4 ст. 449.1 ГК РФ, не опубликовано на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, а также на сайте организатора торгов.

В соответствии с указанной нормой права извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 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.

Между тем, ни на сайте ТУ Росимущества Новосибирской области, ни на сайте ОСП по Центральному району г. Новосибирска извещение о настоящих торгах не опубликовано.

3) Организатором торгов, в нарушение п. 2 ст. 448 ГК РФ, в извещении о проведении торгов указан неверный кадастровый номер предмета торгов.

В извещении о проведении торгов указано, что предметом торгов выступает жилое помещение (квартира), площадью 56,8 кв.м., к/н <...>.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 05.02.2007 г. кадастровый номер указанного объекта недвижимости <...>1.

<...> сообщает, что именно по такому кадастровому номеру она пыталась найти извещение о торгах. Указанное нарушение привело к тому, что она смогла узнать о проведении торгов только 26.03.2021 г., и как следствие, она не успевает перечислить задаток на участие в торгах (срок зачисления денежных средств 3 рабочих дня) и, соответственно, подать заявку на участие в торгах в установленный организатором торгов срок.

<...>сообщает, что указанными действиями организатора торгов нарушил её права и законные интересы как лица, заинтересованного в участии в настоящих торгах, а также уменьшается круг потенциальных покупателей, что прямо противоречит принципам и целям проведения торгов в рамках исполнительного производства.

**Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области предоставило следующие возражения на доводы жалобы.**

Согласно решению Центрального районного суда г. Новосибирска от 30.09.2019 по делу № 2-4285/2019 взыскана солидарно с <...>, С<...> в пользу АО Банк ДОМ.РФ задолженность по кредитному договору № <...> от 09.10.2012 в размере 617 594 рубля 63 копейки, а также обращено взыскание на предмет залога – квартиру, расположенную по адресу: НСО, г. Новосибирск, <...>, принадлежащую на праве собственности <...> с установлением начальной продажной стоимости в размере 2 921 000,00 рублей.

06.03.2020 судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному району УФССП России по Новосибирской области <...> возбуждено исполнительное производство 24479/20/54010-ИП.

10.03.2020 судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному району УФССП России по Новосибирской области <...> наложен арест на имущество должника - квартиру, расположенную по адресу: НСО, г. <...>.

04.03.2021 судебным приставом-исполнителем <...> вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 12.05.2008 № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти» функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества, 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,

движимого бесхозного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства, возложены на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом. 09.03.2021 в Территориальное управление поступило уведомление о готовности к реализации арестованного имущества № 138 от 05.03.2021 (вх. 54-3225) для организации и проведению торгов арестованного имущества: квартира, жилое помещение, площадь 56.8 кв. м, по адресу: НСО, г. <...>.

В соответствии со ст.6 ФЗ № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» требования судебного пристава-исполнителя обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и организаций и подлежат неукоснительному выполнению на всей территории Российской Федерации.

Следовательно, требования судебного пристава-исполнителя, содержащиеся в его постановлениях являются обязательными, в том числе, и для государственных органов. Постановление о передаче арестованного имущества на торги судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району УФССП России по Новосибирской области <...> от 04.03.2021 являлось основанием для реализации имущества.

Согласно протоколу комиссии Территориального управления от 11.03.2021 организатором торгов по указанному уведомлению определено Территориальное управление.

12.03.2021 по акту приема-передачи судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному району УФССП России по Новосибирской области <...> переданы копии правоустанавливающих документов для проведения торгов.

17.03.2021 Территориальным управлением на электронной площадке «РТС-Тендер» размещен аукцион по реализации арестованного имущества (процедура 51883).

В связи с тем, что реализуемое имущество является залоговым, дата проведения торгов исчислялась в соответствии с нормами Закона об ипотеке. 17.03.2021 в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) и во исполнение постановления судебного пристава-исполнителя Территориальное управление известило о предстоящих торгах не позднее, чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании газета издания Советская Сибирь Советская Сибирь" № 11 от 17.03.2021, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а также в сети «Интернет» на официальном сайте Территориального управления: <http://tu54.rosim.ru/>.

Кроме того, 18.03.2021 в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 №66 и в соответствии с п.3 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» размещена информация не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании на официальном сайте

Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника: <http://www.torgi.gov.ru/>.

Публикация информации на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, возложена на территориальные органы ФССП России.

В соответствии с извещениями о проведении торгов, сроки приема заявок на участие в торгах установлены с 17.03.2021 по 29.03.2021 (13 дней), дата и время подведения итогов приема заявок – с 30.03.2021 (04.30 мск) по 31.03.2021 (13.30 мск), по состоянию на 30.03.2021 подано 35 заявок на участие в торгах.

В связи с поступлением уведомления УФАС России по Новосибирской области действия организатора торгов приостановлены, подведение итогов не завершено. Торги были назначены на 01.04.2021 в 6.10 по московскому времени.

По указанию кадастрового номера объекта поясняет: в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.03.2021) государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

С 15.07.2016 свидетельство о госрегистрации не выдается. В настоящее время вместо него в подтверждение госрегистрации права выдается выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (ч. 1 ст. 28 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 7 Порядка, приведенного в Приложении № 7 к Приказу Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378).

Свидетельства, выданные до 15.07.2016, сохраняют свое действие. Однако отметим, что свидетельство о госрегистрации права подтверждает только факт проведения самой регистрации до 15.07.2016 (п. 1 ст. 14 Закона о регистрации прав на недвижимость № 122-ФЗ в редакции, действовавшей до 15.07.2016). Поэтому нужно учитывать, что указанные в свидетельстве данные могут быть уже не актуальны.

На основании изложенного, актуальные сведения об объекте недвижимости содержатся в выписке из ЕГРН. В связи с чем, именно представление судебными приставами-исполнителями выписки из ЕГРН для организации и проведения торгов недвижимого имущества закреплено в совместном письме Росимущества и ФССП России от 05.07.2017 №00145/17/61359-ДА/ДП-12/26251 «О перечне документов».

Таким образом, организатором торгов указан кадастровый номер, содержащийся в выписке из ЕГРН по объекту.

Необходимо также отметить, что заявитель подал жалобу на действия организатора торгов в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем, порядок реализации арестованного имущества урегулирован исключительно нормами ГК РФ, законом об исполнительном производстве, а также Законом №102-ФЗ, в части касающейся реализации заложенного имущества.

Ст. 2 Закона №135-ФЗ урегулирована сфера его действия.

Согласно абз. 3 ч.2 ст. 56 Закона №102-ФЗ порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447-449 ГК Ф и Законом №102-ФЗ, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Таким образом ни Закон №102-ФЗ ни Закон № 135-ФЗ не содержат в себе требования по применению Закона о защите конкуренции при реализации арестованного имущества.

По мнению организатора торгов, на основании изложенного, в действиях Территориального управления отсутствует нарушение порядка проведения торгов, а также нарушение Федерального закона от 26.07.2014 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

**Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

18.03.2021 года на сайте [torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru) было опубликовано извещение № 170321/0867971/06 о проведении организатором торгов Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества – жилого помещения (квартира) площадью 56,8 кв. м, к/н <...>(извещение № 170321/0867971/06 от 18.03.2021 (открытый аукцион), лот №1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

Указанное имущество выставлено на торги на основании Постановления от 04.03.2021 года судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району УФФСП России по НСО о передаче арестованного имущества на торги по делу № 24479/20/54010-ИП от 06.03.2021 года.

09.03.2021 в Территориальное управление поступило уведомление о готовности к реализации арестованного имущества № 138 от 05.03.2021 (вх. 54-3225) для организации и проведению торгов арестованного имущества: квартира, жилое помещение, площадь 56.8 кв. м, по адресу: НСО, г. <...>.

Из решения Центрального районного суда города Новосибирска от 30.09.2019 года следует, что реализуемое имущество является залоговым, то есть на квартиру наложено обременение в виде ипотеки. Указанное подтверждается Выпиской из ЕГРН от 21.02.2021 года.

В соответствии со ст.90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. 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.

12.03.2021 по акту приема-передачи судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному району УФССП России по Новосибирской области переданы копии правоустанавливающих документов для проведения торгов.

Согласно ч. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 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.

17.03.2021 Территориальным управлением на электронной площадке «РТС-Тендер» размещена информация о проведении аукциона по реализации арестованного имущества (процедура 51883).

Информация о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества – жилого помещения (квартира) площадью 56,8 кв. м, к/н<...> также размещена в периодическом издании – Новосибирской областной газете «Советская Сибирь» № 11 (27740) от 17.03.2021, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а также в сети «Интернет» на официальном сайте Территориального управления: <http://tu54.rosim.ru/>. Указанное подтверждается материалами жалобы.

Согласно п. 3 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 № 66, организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

18.03.2021 года на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было опубликовано извещение № 170321/0867971/06 о проведении организатором торгов Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества – жилого помещения (квартира) площадью 56,8 кв. м, к/н <...> (извещение № 170321/0867971/06 от 18.03.2021 (открытый аукцион), лот №1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

Согласно извещению № 170321/0867971/06 от 18.03.2021 (открытый аукцион), лот №1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>:

- дата и время начала подачи заявок на участие – 17.03.2021 г.;

- дата и время окончания подачи заявок на участие – 29.03.2021 г.;

- дата и время подведения итогов приема заявок – с 30.03.2021 с 04 час 30 мин до 31.03.2021 г. до 13 час 30 мин (время московское);

- дата и время проведения торгов – 01.04.2021 06 час 10 мин;

- дата, время подведения результатов торгов – 01.04.2021 с 06 час 20 мин.

Таким образом, организатором торгов не были нарушены сроки размещения извещения о продаже заложенного имущества, определенные в соответствии с нормами Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный закон применен организатором, поскольку согласно решению Центрального районного суда города Новосибирска от 30.09.2019 года реализуемое имущество является залоговым, то есть на квартиру наложено обременение в виде ипотеки.

Таким образом, довод подателя жалобы об отсутствии на сайте ТУ Росимущества Новосибирской области информации о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества – жилого помещения (квартира) площадью 56,8 кв. м, к/н <...> также не находит своего подтверждения.

Публикация информации на сайте органа, осуществляющего исполнительного производства, возложена на территориальные органы ФССП России.

Недостоверность кадастрового номера, указанного в извещении о проведении торгов обусловлена содержанием указанного неточного номера в выписке из ЕГРН, предоставленной судебным приставом-исполнителем. При этом в извещении, а также в сообщениях о проведении торгов по реализации указанного имущества указан достоверный адрес реализуемого имущества.

Таким образом, в действиях организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества – жилого помещения (квартира) площадью 56,8 кв. м, к/н <...> (извещение № 170321/0867971/06 от 18.03.2021 (открытый аукцион), лот №1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>) не усматривается нарушения порядка организации и проведения открытого аукциона.

При этом не принимается довод организатора торгов о том, что заявитель неправомерно подал жалобу в антимонопольный орган в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 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.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> (вх. № 5036 от 26.03.2021 года) на действия организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества – жилого помещения (квартира) площадью 56,8 кв. м, к/н <...> (извещение № 170321/0867971/06 от 18.03.2021 (открытый аукцион), лот №1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>) необоснованной.

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