РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06/73-18

14 сентября 2018 года г. Нальчик

Резолютивная часть решения оглашена 13 сентября 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 14 сентября 2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее также – Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

-

Членов Комиссии:

-

-

рассмотрев дело № 06/73-18 по признакам нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося в неуказании существенных сведений об объектах, подлежащих реализации, при организации и проведении торгов по реализации имущества физических лиц по извещению № 290317/0025635/09 от 29.03.2017, лот № 2,

в присутствие на заседании:

представителя ответчика «…» по доверенности от 12.01.2018 № 31,

в отсутствие извещенных надлежащим образом иных лиц, участвующих в деле (их представителей),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике 04.05.2018 поступило заявление «…» на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике (далее также - ТУ Росимущества в КБР, организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества физических лиц: Магазин, 2 ремонтных бокса, АГЗС, площадью 134,1 кв.м., инв. №578, лит. Г2, Операторская с навесом АГЗС, площадью 164 кв.м., инв. №578, лит. А, Г1; Земельный участок, площадью 4 061 кв.м., на котором расположены объекты недвижимости, по извещению № 290317/0025635/09 от 29.03.2017, лот № 2 (далее - заявление).

Согласно доводам заявления в извещении о проведении торгов не содержатся существенные сведения об объектах, подлежащих реализации, в том числе их кадастровые номера, площадь каждого объекта, не расшифрована аббревиатура «АГЗС», что не позволило заявителю сформировать представление о предмете торгов и решить вопрос о возможность участия в торгах.

В целях оценки действий организатора торгов на предмет их соответствия действующему законодательству Управление письмом от 10.05.2018 № 06/1442 в ТУ Росимущества в КБР был направлен запрос о предоставлении письменных пояснений по доводам, изложенным в заявлении, а также заверенных в установленном порядке копий документов, составленных при организации и проведении вышеназванных торгов, а также копии заключенного по результатам проведенных торгов договора купли-продажи (при его наличии). Запрос исполнен 29.05.2018 (исх. от 28.05.2018 № 01/1708).

Кроме того, Управление письмом от 04.06.2018 № 06/1736 запросило в Управлении Федеральной службы судебных приставов по Кабардино-Балкарской Республике копии документов, переданных ТУ Росимущества в КБР для организации и проведения торгов по реализации вышеназванного имущества, в том числе содержащих описание и характеристики указанного имущества. Истребованные документы представлены 13.06.2018 вх. № 1341 (исх. от 06.06.2018 № 07020/18/7614).

В результате изучения заявления и сопоставления информации, содержащейся в извещении о проведении торгов и в представленных по запросу Управления документах, установлено, что ТУ Росимущества в КБР располагало большим объемом характеристик реализуемого имущества, нежели включенных в состав извещения. В частности, заявка на торги, направленная судебным приставом-исполнителем в адрес ТУ Росимущества в КБР, содержала указание на кадастровый номер каждого реализуемого объекта. Кроме того, согласно заявке «АГЗС» является назначением имущества, а не отдельным его элементом.

Ввиду изложенного в действиях ТУ Росимущества в КБР были усмотрены признаки нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что послужило основанием для издания

приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике от 22.06.2018 №158 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике (360030, КБР, г. Нальчик, ул. Тарчокова, д. 18) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в неуказании существенных сведений об объектах, подлежащих реализации, при организации и проведении торгов по реализации имущества физических лиц по извещению № 290317/0025635/09 от 29.03.2017, лот № 2.

27.06.2018 в Управление поступило ходатайство представителя собственников реализованного имущества «…» по доверенностям от 21.04.2018 №07/28-н/07-2018-1-728 и №07/28-н/07-2018-1-727, соответственно, в котором «…» просил привлечь к участию в деле представителя вышеуказанных лиц для ознакомления с материалами дела.

Определением от 03.07.2018 № 06/2140 дата рассмотрения дела № 06/73-18 была назначена на 16.07.2018. Рассмотрение дела состоялось также 26.07.2018, 13.08.2018 и 29.08.2018.

В ходе проведенного Комиссией анализа представленных в материалы дела документов и пояснений лиц, участвующих в деле, установлены следующие обстоятельства.

На основании постановления судебного пристава-исполнителя МОСП по ИОИП УФССП России по КБР о передаче арестованного имущества на торги от 24.11.2016 ТУ Росимущества в КБР организованы торги по продаже следующего заложенного имущества физических лиц (ДЛ№55): магазин, 2 ремонтных бокса, АГЗС, площадью 134,1 кв.м., инв. №578, лит. Г2, операторская с навесом АГЗС, площадью 164 кв.м., инв. №578, лит. А, Г1; земельный участок, площадью 4 061 кв.м., на котором расположены объекты недвижимости.

Извещение о проведении торгов № 290317/0025635/09, в том числе в составе лота № 2, размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru 29.03.2017, а также опубликовано в газете «Советская молодежь» от 30.03.2017 № 13 (7755) (стр. 5).

Согласно извещению начальная цена продажи имущества 5 690 750 руб. (без НДС). Сумма задатка 283 000 руб. Шаг аукциона 285 000 руб. Реализуемое имущество расположено по адресу: КБР, с. Урвань, 466 км ФД «Кавказ». Дата начала подачи заявок: 29.03.2017, дата окончания подачи заявок: 19.04.2017, дата проведения аукциона: 24.04.2017.

Протоколом от 24.04.2017 победителем торгов признан «…», предложивший наиболее высокую цену за продаваемое «…» 02.05.2017 заключен договор купли-продажи, согласно которому продавец передал в собственность, а покупатель принял и оплатил арестованное заложенное имущество: лот № 2: Магазин, 2 ремонтных бокса, АГЗС, площадью 134,1 кв.м., инв. №578, лит. Г2 (кадастровый номер 07-07-03/001/2008/306), Операторская с навесом АГЗС, площадью 164 кв.м., инв. №578, лит. А, Г1 (кадастровый номер <...> -07-03/001/2008-305); Земельный участок, площадью 4 061 кв.м. (кадастровый номер <...> :07:3600000:0158, на котором находятся объекты недвижимости, адрес: КБР, с. Урвань, 466 км а/д «Кавказ».

В ходе заседания Комиссии представитель заявителя «…» поддержал доводы, изложенные в заявлении; сослался на то, что обжалуемые действия ответчика не позволили заявителю принять участие в торгах. Также представил в материалы дела выписки от 27.08.2018 из Единого государственного реестра недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости), явившихся предметом торгов.

В письменных возражениях от 28.09.2018 № 01/1708 на жалобу заявителя ТУ Росимущества в КБР возражало против доводов заявителя, настаивая на том, что все перечисленные статьей 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) данные указаны в извещении; организатор торгов при реализации арестованного имущества на торгах руководствовался информацией, изложенной в постановлении судебного пристава-исполнителя.

Представитель заинтересованного лица «…», напротив, указывает на то, что имущество надлежащим образом не индивидуализировано, из извещения невозможно установить индивидуальные признаки объектов недвижимости – не указаны кадастровые номера земельного участка и объектов недвижимости, чем нарушены требования статьи 554 Гражданского кодекса РФ; в извещении содержатся недостоверные сведения об объектах, подлежащих реализации, что не позволяет сформировать у потенциальных покупателей желание приобрести предмет торгов; обратил внимание на то, что в договоре купли-продажи, заключенном по результатам торгов, указаны все индивидуализирующие признаки предмета торгов, которые отсутствовали в извещении (отзыв вх. от 24.07.2018 № 1970).

В письменных возражениях заинтересованного лица «…» от 24.08.2018 (вх. от 27.08.2018 № 2404) изложена хронология судебных разбирательств, связанных с рассматриваемыми торгами действиями, совершенными в ходе исполнительного производства, а также высказана позиция о том, что жалоба заявителя направлена на дальнейшее затягивание процесса передачи имущества «…» (покупателю), что недопустимо; заявитель не являлся участником торгов; в настоящее время имеется в силу вступившее в силу решение суда по спору.

К возражениям приложены копии соответствующих судебных актов.

Частью 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) определено, что заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Законом об исполнительном производстве, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества. 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) (часть 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

В силу пункта 1 статьи 56 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом об ипотеке. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку Законом об ипотеке не установлены иные правила.

Общие правила организации и порядка проведения торгов регламентированы статьей 448 Гражданского кодекса РФ. Так, согласно пункту 2 названной статьи извещение о проведении торгов 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.

В силу пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке в извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Как установлено Комиссией и отражено в настоящем заключении ранее, предметом торгов по лоту № 2 согласно размещенному организатором торгов извещению явилось следующее имущество:

«Магазин, 2 ремонтных бокса, АГЗС, площадью 134,1 кв.м., инв. №578, лит. Г2, операторская с навесом АГЗС, площадью 164 кв.м., инв. №578, лит. А, Г1; земельный участок, площадью 4 061 кв.м., на котором расположены объекты недвижимости. Реализуемое имущество расположено по адресу: КБР, с. Урвань, 466 км ФД «Кавказ».

В соответствии с частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве передача специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

Согласно ответу Межрайонного отдела по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Кабардино-Балкарской Республике от 06.06.2018 № 07020/18/7614, материалы исполнительного производства № 10062/16/07020-ИП в отношении должников, направленные в ТУ Росимущества в КБР с заявкой от 24.11.2016 № 07020/16/363517, состояли из следующих документов:

1. Постановление о передаче на торги от 24.11.2016;
2. Акт передачи арестованного имущества от 24.11.2016;
3. Заявка на торги арестованного имущества от 24.11.2016.

Согласно акту передачи арестованного имущества на торги от 24.11.2016 в специализированную организацию (ТУ Росимущества в КБР) переданы:

1. Исполнительный лист;
2. Постановление о возбуждении исполнительного производства;
3. Постановление о передаче имущества на торги;
4. Заявка на торги арестованного имущества.

Из постановления о передаче арестованного имущества на торги и заявки на торги от 24.11.2016 следует, что в ТУ Росимущества в КБР на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона, передано, среди прочего, заложенное имущество (столбец «название и описание предметов с указанием отличительных признаков (цвет, размер, год выпуска и т.д.):

«Магазин и 2 ремонтных бокса, назначение: АГЗС, общ. пл. 134,1 кв.м., инв. №578, лит. Г2, кад. № 07-07-

03/001/2008/306; Операторская с навесом, назн. АГЗС, площадью 164 кв.м., инв. №578, лит. А, Г1, кад. № 07-07-03/001/2008-305; Земельный участок, общ. пл. 4 061 кв.м., кад. № 07:07:3600000:0158 (по и/л 07-03-3600000:0158) на котором находятся заложенные объекты недвижимости, расположенные по адресу: Урванский р-н, с. Урвань, 466 км а/д «Кавказ».

Сопоставив состав извещения со сведениями, содержащимися в заявке на торги судебного пристава-исполнителя, Комиссия установила, что заявка на торги содержала более полный объем характеристик заложенного имущества, в частности, кадастровые (условные) номера объектов недвижимости, а также указание на то, что аббревиатура «АГЗС» является назначением реализуемого имущества, а не составной его частью в виде отдельного объекта. Следовательно, организатор торгов при формировании извещения о проведении торгов сократил перечень характеристик реализуемого имущества, исключив из них указание на кадастровые (условные) номера заложенных объектов недвижимости и слово «назначение» применительно к аббревиатуре «АГЗС». При этом Комиссия учитывает выводы Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Кабардино-Балкарской Республики, отраженные в апелляционном определении от 20.12.2017 по делу № 33-1683/2017, о том, что отсутствие в извещении о проведении торгов сведений о том, что назначением спорного имущества является АГЗС, в силу действующего правового регулирования основанием для признания состоявшихся торгов недействительными, служить не может. Опечатка в публикации «магазин, 2 ремонтных бокса, АГЗС» вместо требуемого «магазин, 2 ремонтных бокса, назначение АГЗС» сама по себе никак не могла повлиять на результаты торгов (копия судебного акта имеется в материалах дела).

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о госрегистрации) кадастровый номер – это неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер <...> присваиваемый органом регистрации прав объекту недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Частью 4 статьи 8 Закона о госрегистрации установлено, что кадастровый номер объекта недвижимости относится к основным характеристикам объекта недвижимости. В свою очередь, к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений (часть 2 статьи 8 Закона о госрегистрации).

Согласно частям 1, 3 статьи 12 Закона о госрегистрации публичные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц; публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте Интернет: http://www.rosreestr.ru для просмотра без подачи запросов и взимания платы.

Состав сведений, содержащихся в кадастровых картах, в том числе публичных, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17.03.2016 № 145, и включает в себя, в том числе, кадастровые номера земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов; категорию земель, к которой отнесен земельный участок; сведения о форме собственности на земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (частная собственность, собственность публично-правовых образований); кадастровую стоимость земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства; площадь земельных участков и зданий, основные характеристики сооружений и их значения, основные характеристики объектов незавершенного строительства и их проектируемые значения; разрешенное использование земельных участков, зданий, сооружений; назначение зданий, сооружений, проектируемое назначение объектов незавершенного строительства.

Таким образом, с учетом доступности сведений публичной кадастровой карты, любое заинтересованное лицо может получить весь объем информации, включенной в состав публичной кадастровой карты, задав в строке поиска кадастровый номер объекта недвижимости. Между тем, как установлено Комиссией и подтверждается материалами дела, извещение не содержит сведений о кадастровых (условных) номерах реализуемых объектов недвижимости.

Поскольку проведение торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения о цене продажи, неопределенность и недостаточность характеристик продаваемых объектов лишает потенциальных покупателей возможности сформировать полное представление о данных объектах и влияет на желание потенциальных покупателей участвовать в проводимых торгах. Следовательно, рассмотренные действия (бездействие) ответчика, по мнению комиссии, могли повлечь ограничение числа потенциальных участников торгов.

В ходе рассмотрения дела заявителем было заявлено ходатайство о запрещении Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике совершать какие-либо действия по государственной регистрации перехода права

собственности на объекты недвижимости, которые являлись предметом торгов (письмо от 10.09.2018, вх. от 10.09.2018 № 2537). Обсудив доводы ходатайства, Комиссия не находит оснований для его удовлетворения ввиду того, что совершение испрашиваемого действия выходит за рамки функций и полномочий, предоставленных антимонопольному органу в соответствии со статьями 22, 23 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела. Комиссией 03.09.2018 принято заключение об обстоятельствах дела № 06/73-18 (исх. № 06/2987). В силу части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

На заключение об обстоятельствах дела № 06/73-18 поступили письменные возражения ответчика (письмо от 13.09.2018 № 01/2873), поддержанные представителем ответчика на заседании Комиссии, состоявшемся 13.09.2018. В целом данные возражения не содержат каких-либо новых пояснений, доказательств и доводов в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела № 06/73-18. Пояснений, документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 06/73-18 от 03.09.2018, от иных лиц, участвующих в деле, в адрес Управления не поступало.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия (бездействие) Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике (ОГРН 1090725000266, ИНН 0725000304) при организации и проведении торгов по реализации имущества физических лиц по извещению № 290317/0025635/09 от 29.03.2017, лот № 2, выразившиеся в неуказании существенных сведений об объектах, подлежащих реализации, нарушающими часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

2. В связи с наличием договора, заключенного по результатам проведенных торгов, предписание не выдавать.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии