

РЕШЕНИЕ

по делу № 071/10/18.1-176/2021

г. Тула

Резолютивная часть решения оглашена «25» марта 2021 г.

В полном объеме решение изготовлено «30» марта 2021 г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

заместитель председателя
Комиссии:

члены Комиссии:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-176/2021 по жалобе гражданина «...» (далее – Заявитель, «...») (вх. № 1088 от 09.03.2021) на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (далее – Организатор торгов) при проведении вторичных торгов в форме открытого электронного аукциона с открытой формой представления предложений о цене (извещение № 270121/2650241/01, лот № 8) (далее - Торги) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), при участии посредством видеоконференцсвязи до и после объявления перерыва: «...», в отсутствие представителя Организатора торгов, уведомленного надлежащим образом о месте, дате и времени рассмотрения данного дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалоб с требованием о приостановлении торгов в части заключения договора до рассмотрения жалоб по существу, представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалоб, их содержании, месте и времени рассмотрения.

Заседание комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению жалоб назначено и проведено 17.03.2021 на 15 часов 00 минут (по московскому времени) посредством видеоконференцсвязи.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" срок принятия решения по указанной жалобе продлен.

Заседание комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению жалобы назначено на 25.03.2021 на 14 часов 00 минут (по московскому времени).

Доводы Заявителя сводятся к следующему.

Заявитель считает, что Торги проводятся с нарушением норм действующего законодательства, в том числе положений статей 447 – 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а именно, извещение о проведении Торгов не содержит полной, корректной информации об объекте недвижимости, являющемся предметом Торгов по лоту № 8.

Поскольку предметом торгов выступает недвижимое имущество, то объявление, являющееся офертой, в соответствии с требованиями статей 435 и 554 ГК РФ должно содержать существенные условия договора, то есть данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю - победителю торгов, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости в составе другого недвижимого имущества, обременения и другие обстоятельства, в том числе реальное состояние объекта, которое существенно влияет на возможность эксплуатации объекта недвижимости, Объявление о проведении торгов таких данных не содержало.

В частности «...» указывает, что в отношении указанного объекта недвижимости была проведена оценка, из которой следует, что в помещении имеется незаконная перепланировка. Данные сведения содержатся также в постановлении судебного пристава – исполнителя о принятии оценки, однако не указаны в извещении о проведении Торгов.

Вместе с тем Заявитель отмечает, что данные об объекте недвижимости, указанные в решении суда и содержащиеся в Росреестре, различаются между собой, в связи с чем, по мнению Заявителя, в отношении данного недвижимого имущества должна пройти процедура повторной оценки с целью устранения возможных недочетов. Данные недочеты, по мнению «...», могли также повлиять на формирование начальной цены реализуемого на Торгах имущества и, вместе с тем, «шага» Торгов.

«...» указывает на несоответствие сведений о площади реализуемого на Торгах (лот № 8) недвижимого имущества, содержащихся в постановлении

судебного пристава – исполнителя о передаче арестованного имущества на торги и в извещении о проведении Торгов сведениям, указанным в решении Советского районного суда города Тулы от 05.03.2020.

Заявитель считает, что «первый тур торгов окончился недействительными результатами».

Исходя из данных обстоятельств «...» считает, что некорректно указанная в извещении о проведении Торгов информация о предмете Торгов по лоту № 8 вводит потенциальных участников Торгов в заблуждение, нарушает их права и ограничивает круг лиц, желающих принять участие в данных торгах. Также Заявитель считает, что указание неполных и некорректных сведений о предмете Торгов по лоту № 8, в свою очередь, может привести к нарушению существенных условий договора купли – продажи, заключенному с победителем Торгов.

Помимо указанного, «...» сообщает, что в ходе исполнительного производства не получал от судебного пристава – исполнителя ни постановлений, ни каких – либо уведомлений о проведении Торгов.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласен, представил письменные пояснения, в которых указывает, что МТУ Росимущества по Тульской, Рязанской и Орловской областях отражает в документации о проведении торгов информацию о предмете торгов, полученную от судебного пристава – исполнителя. Сведения о перепланировке, на которые ссылается Заявитель, отсутствуют в данной документации. Организатор торгов также подчеркивает, что в извещении о проведении Торгов указана действительная площадь объекта недвижимости, которая не противоречит сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) (соответствующие документы представлены в материалы дела).

Организатор торгов считает, что доводы Заявителя, указанные в жалобе, не находят своего подтверждения, и просит отказать «...» в удовлетворении жалобы.

Комиссия Тульского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, установила следующее.

27.01.2021 на официальном сайте Российской Федерации для размещений информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>) было опубликовано извещение о проведении Торгов № 270121/2650241/01 (далее – Извещение).

Торги проводятся на электронной торговой площадке «ТЭК – Торг» (<https://www.tektorg.ru>) (далее – ЭТП «ТЭК – Торг»); оператор электронной торговой площадки - акционерное общество «ТЭК-Торг» (далее – Оператор ЭТП) (номер процедуры 3522-ОАОФАИ).

Информация о Торгах:

Дата начала подачи заявок: 27.01.2021 в 12:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 11.02.2021 в 17:00.

Дата проведения торгов: 15.02.2021 в 10:00.

Предмет Торгов:

- лот № 8: основание - постановление СПИ ОСП Советского района г. Тулы УФССП России по Тульской области Решеткиной Олеси Геннадьевны о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15 % от 19.01.2021, принадлежащего на праве собственности Осипову Д.И.: Помещение, назначение: жилое помещение, площадь объекта: 79,7 кв. м., кадастровый номер <...> :30:040412:6018, адрес объекта: Тульская обл., г. Тула, ул. Братьев Жабровых, д. 3, кв. 122. Сведения о зарегистрированных в квартире лицах отсутствуют. Залогодержатель - ПАО Банк ВТБ. Начальная цена 4 811 000 (Четыре миллиона восемьсот одиннадцать тысяч) руб. 00 коп., без НДС. Сумма задатка 240 000 (Двести сорок тысяч) руб. 00 коп. Величина повышения начальной цены («шаг аукциона») 240 000 (Двести сорок тысяч) руб. 00 коп.

Статус Торгов (лот № 8): Торги отменены на основании предписания Тульского УФАС России от 05.03.2021.

Общие положения по организации и порядку проведения торгов установлены статьями 448 - 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 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством (пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ).

Порядок проведения публичных торгов по продаже заложенного имущества установлен ГК РФ, Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон об ипотеке), Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее – Закон об исполнительном производстве), Извещением.

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено Законом об исполнительном производстве (пункт 1 статьи 57 Закона об ипотеке).

В силу части 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве 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.

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 12.05.2008 N 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», а также Постановлению Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432 "О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом" 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 в соответствии с законодательством Российской Федерации, возложены на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Общие условия взаимодействия Федеральной службы судебных приставов, ее территориальных органов, судебных приставов-исполнителей и Федерального агентства по управлению государственным имуществом, его территориальных органов по вопросам, связанным с передачей на принудительную реализацию имущества, реализацией имущества, учетом и распределением средств, полученных от реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, осуществления контроля за соблюдением порядка реализации арестованного имущества определены соглашением ФССП России N 0001/13, Росимущества N 01-12/65 от 30.04.2015 "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" (далее – Соглашение).

Пунктом 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве установлено, что при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются:

- 1) копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- 2) правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости;

3) копии документов, подтверждающих право на земельный участок, в случае продажи отдельно стоящего здания;

4) документы, подтверждающие внесение объекта недвижимого имущества в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или документы, подтверждающие отнесение недвижимого имущества к объекту культурного наследия, включенному в реестр, выявленному объекту культурного наследия, охранное обязательство на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или иной охранный документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Как следует из абзаца 2 пункта 2.1 Соглашения, территориальный орган ФССП России не позднее следующего рабочего дня после вынесения судебным приставом-исполнителем постановления о передаче имущества должника на реализацию, в котором в качестве организатора реализации арестованного имущества указывается Росимущество (его территориальный орган), передает в Росимущество (его территориальный орган) уведомление о готовности к реализации арестованного имущества и его местонахождении с приложением копии такого постановления и копий правоустанавливающих и подтверждающих право документов.

Постановление о передаче арестованного имущества на реализацию является основанием для реализации арестованного имущества. Передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества (в случае невозможности передачи арестованного имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста - правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее - Акт передачи) с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов (пункты 2.2 и 2.3 Соглашения).

Абзацем 3 пункта 2.3 Соглашения предусмотрено, что к Акту передачи в случае передачи на реализацию соответствующего вида имущества прилагаются документы, предусмотренные ч. ч. 8 - 10 ст. 89 Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве".

В соответствии с пунктом 2.8 Соглашения в случаях, предусмотренных законом, судебный пристав-исполнитель в день уведомления выносит постановление о снижении цены на пятнадцать процентов, копию которого незамедлительно передает в Росимущество (специализированные организации). Постановление о снижении цены на пятнадцать процентов является основанием для дальнейшей реализации арестованного имущества Росимуществом (специализированными организациями).

Доводы «...» об отсутствии в Извещении сведений об имеющейся в реализуемом на Торгах жилым помещении незаконной перепланировке, а также о наличии некорректной информации относительно площади реализуемого на Торгах жилого помещения, Комиссия признает несостоятельными ввиду следующего.

Требования к извещению при проведении торгов по продаже заложенного имущества установлены пунктом 3 статьи 57 Закона об ипотеке, в соответствии с которым 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 указано выше Организатор торгов реализует арестованное имущество на основании сведений и документов, полученных от Федеральной службы судебных приставов.

Согласно постановлению судебного пристава – исполнителя ОСП Советского района УФССП России по Тульской области Царевой О.В. от 16.11.2020 о передаче арестованного имущества на торги (далее – Постановление о передаче арестованного имущества на торги), постановлению судебного пристава - исполнителя ОСП Советского района г. Тулы УФССП России по Тульской области Решеткиной Олеси Геннадьевны от 19.01.2021 о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15% (далее – Постановление о снижении цены) (раздел «описание имущества, наименование, существенные характеристики»), акту приема – передачи документов, характеризующих имущество, на торги от 11.12.2020 (далее – Акт приема – передачи), а также правоустанавливающим и характеризующим данное имущество документам, прилагаемым к Акту приема - на торгах реализуется следующее имущество: четырехкомнатная квартира, расположенная по адресу: Тульская обл., г. Тула, ул. Братьев

Жабровых, д. 3, кв. 122, общей площадью: 79,7 кв. м.

Согласно Извещению на торгах реализуется следующее имущество: помещение, назначение: жилое помещение, площадь объекта: 79,7 кв. м., адрес объекта: Тульская обл., г. Тула, ул. Братьев Жабровых, д. 3, кв. 122.

Изучив материалы дела, Комиссия установила, что в Постановлении о передаче арестованного имущества на торги, в Акте приема – передачи, в документах, характеризующих объект недвижимости (приложенные к Акту приема – передачи), в Извещении и на ЭТП «ТЭК – Торг» содержится идентичная информация о площади реализуемого жилого помещения, указанная в размере 79,7 кв.м. Однако в Постановлении о снижении цены площадь данного жилого помещения указана как 83,5 кв.м.

С целью выяснения данных обстоятельств Тульским УФАС России была запрошена дополнительная информация у отделения судебных приставов по Советскому району города Тулы Управления Федеральной службы судебных приставов по Тульской области (далее – ОСП по Советскому району г. Тулы), исходя из которой установлено следующее.

В Постановлении о снижении цены допущена техническая описка (опечатка) в части указания площади объекта недвижимости. В подтверждение данной информации ОСП по Советскому району г. Тулы приложено постановление судебного пристава – исполнителя ОСП Советского района города Тулы УФССП России по Тульской области Решеткиной О.Г. от 26.01.2021 об исправлении описки (опечатки) (далее – Постановление об исправлении описки (опечатки)). Согласно пункту 1 Постановления об исправлении описки (опечатки) постановлено внести в Постановление о снижении цены следующие исправления: «верным считать четырехкомнатная квартира расположенная по адресу: г. Тула, ул. Б. Жабровых, д. 3, кв. 122, общей площадью 79,70 кв.м.».

В данных пояснениях ОСП по Советскому району г. Тулы также подтверждает, что корректная площадь передаваемой на торги квартиры, то есть 79,7 кв.м., указана на основании данных, полученных из Управления Росреестра по Тульской области в ответ на запрос судебного пристава – исполнителя.

Более того Тульским УФАС России от Управления Росреестра по Тульской области получены актуальные на 22.03.2021 сведения об объекте недвижимости (Тульская область, г. Тула, ул. Братьев Жабровых, д.3, кв.122), содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). В соответствии с выпиской из ЕГРН от 22.03.2021 № КУВИ-002/2021-25803667 площадь данного жилого помещения равна 79.7 кв.м.

На основании указанного Комиссия считает, что Организатором торгов в

Извещении приведена корректная информация об объекте недвижимости, в том числе о его площади, соответствующая сведениям, содержащимся в ЕГРН, присутствуют все характеристики имущества, указанные в документах, полученных от судебного пристава – исполнителя с учетом исправленной описки (опечатки), что позволяет сделать вывод об указании Организатором торгов всех необходимых сведений о предмете Торгов (лот № 8) и соблюдении требований, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 ГК РФ и частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке в части указания информации о предмете торгов.

Указанные Заявителем положения Извещения о Торгах и действия Организатора торгов в данном случае не нарушают императивных требований законодательства. Доказательств того, что Организатор торгов создает препятствия к участию в торгах, Заявителем в дело не представлено.

Доводы Заявителя, в том числе касающиеся непроведения необходимой повторной оценки реализуемого имущества с целью устранения возможных недочетов, определения начальной цены имущества, а также ненадлежащего уведомления Заявителя о проведении Торгов, сводятся к оспариванию действий судебных приставов в рамках исполнительного производства.

Согласно пункту 1 раздела I Постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 331 "Об утверждении положения о Федеральной антимонопольной службе" Федеральная антимонопольная служба (ФАС России) является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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 18.07.2011 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.

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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 20 статьи 18.1, пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных, не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства), принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из приведенных норм закона, в полномочия антимонопольного органа входит рассмотрение в указанном порядке поданных жалоб, в том числе на действия арбитражного управляющего, организатора торгов. Рассмотрение

таких жалоб осуществляется антимонопольным органом в порядке реализации предоставленных ему Законом о защите конкуренции полномочий и в целях защиты охраняемых этим законом правоотношений.

В силу статьи 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете независимого оценщика, в том числе в связи с имеющимся иным отчетом об оценке того же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Таким образом, несогласие с определенной стоимостью объекта оценки, достоверностью данных в части определения объекта оценки, подлежит судебному оспариванию, и не входит в компетенцию Тульского УФАС России.

Приведенные в жалобе «...» доводы относительно действий судебного пристава исполнителя в ходе исполнительного производства также не могут являться предметом рассмотрения в антимонопольном органе, поскольку рассмотрение данных вопросов не относится к компетенции Тульского УФАС России.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу гражданина «...» на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях при проведении вторичных торгов в форме открытого электронного аукциона с открытой формой представления предложений о цене (извещение № 270121/2650241/01, лот № 8) необоснованной.

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