

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы по Калининградской
области**

ул. Барнаульская 4, г.
Калининград, 236006,

бокс № 5033

тел. (4012) 53-72-01, факс (4012)
53-72-00

e-mail: to39@fas.gov.ru

от _____ № _____

на № _____ от _____

Организатор торгов:

Территориальное управление
Федерального агентства по
управлению государственным
имуществом в Калининградской
области

tu39@rosim.ru

N.Sakanova@rosim.ru

Заявитель:

Д...

div039@mail.ru

Оператор электронной площадки:

ООО «РТС-тендер»

ko@rts-tender.ru

РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-1063/2020

Резолютивная часть объявлена 16.11.2020
Калининград

г.

Изготовлено в полном объеме 19.11.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

– временно исполняющий обязанности руководителя Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

– заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

– старший специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

с участием представителей:

организатора торгов – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области: Т... (по доверенности), Д... (по доверенности);

заявителя – Д...: З... (по доверенности),

рассмотрев, в режиме видеоконференцсвязи посредством плагина «TrueConf», жалобу Д... (далее – Заявитель) (вх. № 7191 от 27.10.2020) на действия организатора торгов – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже залогового недвижимого имущества (извещение № 210920/0008012/01 от 21.09.2020, лот № 34, лот № 35; номер процедуры на ЭТП - 42326) (далее – Аукцион) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 27.10.2020 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при формировании Аукционной документации.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

По мнению Заявителя, реализация нежилого помещения, являющегося предметом ипотеки при судебном обращении на него взыскания осуществляется посредством его продажи с торгов, ввиду чего такая

продажа может быть осуществлена только одновременно с продажей принадлежащего залогодателю на праве собственности доли земельного участка, на котором расположено это нежилое помещение, даже в том случае, если сама доля в праве собственности на земельный участок не была заложена, исходя из того, что иного способа обеспечения имущественных прав и законных интересов взыскателя, иначе как путем обращения взыскания на долю в праве собственности на земельный участок, находящийся в собственности должника, действующее законодательство не предусматривает.

Возможность реализовать с торгов недвижимое имущество, на которое обращено взыскание, без земельного участка, на котором оно находится, отсутствует.

Таким образом, по мнению Заявителя, проведенные торги противоречат требованиям действующего законодательства Российской Федерации нарушает права и охраняемые законом интересы Заявителя.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представители Организатора торгов не согласились с доводами Заявителя и сообщили, что при подготовке и проведении торгов по реализации арестованного залогового недвижимого имущества строго руководствуются действующим законодательством РФ и нормативно-правовыми актами, в том числе Гражданским Кодексом РФ, ФЗ «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ.

В Территориальное управление 09.07.2020 года от УФССП России по Калининградской области поступили документы о готовности к реализации арестованного имущества (исх. № 39902/20/17723 от 06.07.2020 г.) должника Д... в рамках исполнительного производства № 36860/19/39023 от 30.07.2019 года:

- 844/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 1156,1 кв.м, этаж №3, кадастровый номер <...> :15:132327:119, адрес (местоположение): г. Калининград, Московский пр-т, 48 А, литер: XII из литер А;

- 1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 754,8 кв.м, этаж №1, кадастровый номер <...> :15:132327:117, адрес (местоположение): г. Калининград, Московский пр-т, 48 А литер: II из литер А.

Исполнительное производство возбуждено на основании Исполнительного листа ФС № 00842254 от 13.02.2017 года.

Первые торги по реализации вышеуказанного имущества были назначены на 20.08.2020 года, признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие.

02.09.2020 года в Территориальное управление поступило Постановление судебного пристава-исполнителя Отдела по особым исполнительным производствам УФССП России по Калининградской области № 390023/20/42229 от 26.08.2020 г. о снижении цены имущества на 15 %.

Вторичные торги были назначены на 12.10.2020 года в форме электронного аукциона на площадке ООО «РТС-тендер», процедура № 42326.

По лоту № 34 - 844/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 1156,1 кв.м, этаж №3, кадастровый номер <...> :15:132327:119, адрес (местоположение): г. Калининград, Московский пр-т, 48 А, литер: XII из литеры А, торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие.

По Лоту № 35 - 1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 754,8 кв.м., этаж № 1, кадастровый номер <...> :15:132327:117, адрес (местоположение): г. Калининград, Московский пр-т, 48 А литер: II из литеры А, победителем признана гражданка РФ В..., подписан протокол об итогах аукциона. Процедура реализации приостановлена в части подписания договора купли-продажи.

По мнению Организатора торгов, изложенные в жалобе обстоятельства не соответствуют действительности, не нарушают ничьих прав и законных интересов.

На основании вышеизложенного, Организатор торгов считает жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

21.09.2020 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 210920/0008012/01 о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже залогового недвижимого имущества.

Лот № 34 - 844/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 1156,1 кв.м, кадастровый номер <...> :15:132327:119. Правообладатель: Д... Начальная стоимость: 14 788 286,75 руб. 75 коп. Сумма задатка: 739 414,34 руб. 34 коп. Задаток вносится на счет оператора электронной площадки и должен поступить на вышеуказанный счет не позднее срока окончания приема заявок на участие в торгах. Шаг аукциона: 1% от начальной стоимости имущества;

Лот № 35 - 1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 754,8 кв.м, кадастровый номер <...> :15:132327:117. Правообладатель: Денисов И.В. Начальная стоимость: 17 850 552,16 руб., 16 коп. Сумма задатка: 892 527,61 руб. 61 коп. Задаток вносится на счет оператора электронной площадки и должен поступить на вышеуказанный счет не позднее срока окончания приема заявок на участие в торгах. Шаг аукциона: 1% от начальной стоимости имущества.

Согласно части 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон 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.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

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 осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Указ Президента Российской Федерации от 12.05.2008 № 724).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 утверждено Положение о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (далее – Положение), согласно пункту 1 которого Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные

федеральные органы 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, функции по реализации конфискованного, движимого бесхозного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 4 Положения Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации.

На территории Калининградской области территориальным органом Федерального агентства по управлению государственным имуществом является Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области, которое осуществляет 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.

В соответствии с пунктом 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве 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 охранной 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".

Согласно представленным материалам 09.07.2020 от УФССП России по Калининградской области в адрес Организатора торгов поступили документы о готовности к реализации арестованного имущества должника Д... в рамках исполнительного производства № 36860/19/39023 от 30.07.2019:

- 844/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 1156,1 кв.м, этаж №3, кадастровый номер <...> :15:132327:119, адрес (местоположение): г. Калининград, Московский пр-т, 48 А, литер: XII из литер А;

- 1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 754,8 кв.м, этаж №1, кадастровый номер <...> :15:132327:117, адрес (местоположение): г. Калининград, Московский пр-т, 48 А литер: II из литер А.

Исполнительное производство возбуждено на основании Исполнительного листа ФС № 00842254 от 13.02.2017, выданного Ленинградским районным судом г. Калининграда по делу № 2-583/2016 от 25.01.2017.

В своих доводах Заявитель указывает, что если реализация нежилого помещения, являющегося предметом ипотеки, при судебном обращении на него взыскания осуществляется посредством его продажи с торгов, то такая продажа может быть осуществлена только одновременно с продажей принадлежащего залогодателю на праве собственности земельного участка, на котором расположено это нежилое помещение, даже в том случае, если сам земельный участок не был заложен, в связи с чем проведенные торги нарушают права Заявителя, который является собственником земельного участка.

Рассмотрев довод Заявителя, проанализировав представление материалы и сведения, Комиссия приходит к следующим выводам.

Решением Ленинградского районного суда г. Калининграда по гражданскому делу № 2-584/16 от 26.09.2016, с учетом определения Ленинградского районного суда г. Калининграда от 23.10.2019 по делу № 2-584/2019 (материал № 13-1058/2019), обращено взыскание путем продажи с публичных торгов на следующее имущество, принадлежащее Д...:

- 844/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 1156,1 кв.м, этаж №3, кадастровый номер <...> :15:132327:119, адрес (местоположение): г. Калининград, Московский пр-т, 48 А, литер: XII из литер А;

- 1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 754,8 кв.м, этаж №1, кадастровый номер <...> :15:132327:117, адрес (местоположение): г. Калининград, Московский пр-т, 48 А литер: II из литер А.

В указанных судебных актах сведений о земельном участке, на котором расположены указанные выше нежилые помещения, принадлежащие Д...., не содержится.

Согласно части 1 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды принимают судебные постановления в форме судебных приказов, решений суда, определений суда, постановлений президиума суда надзорной инстанции.

В соответствии с частью 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Таким образом, Организатор торгов при реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, действует строго в рамках предоставленных полномочий по продаже заложенного недвижимого имущества.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу, что Организатор торгов при проведении открытого аукциона в электронной форме (извещение № 210920/0008012/01) действовал в рамках своих полномочий во исполнение решения Ленинградского районного суда г. Калининграда по гражданскому делу № 2-584/16 от 26.09.2016, с учетом определения Ленинградского районного суда г. Калининграда от 23.10.2019 по делу № 2-584/2019 (материал № 13-1058/2019), по реализации недвижимого имущества, переданного судебным приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства, возбужденного на основании Исполнительного листа ФС № 00842254 от 13.02.2017 года по делу № 2-583/2016 от 26.09.2016, что не противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

Довод жалобы Заявителя не нашел своего подтверждения.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос Председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Денисова И.В. необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.