

РЕШЕНИЕ,
принятое по результатам рассмотрения жалобы
физического лица

27.04.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы физического лица

В присутствии представителя физического лица (далее – Заявитель) (доверенность №78АА8320808);

В присутствии представителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области (далее – Организатор торгов, Аукционная комиссия) (доверенность №01-290 от 02.03.2015).

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу Заявителя (вх. от 16.04.15 №8173) на действия Организатора торгов (Аукционной комиссии) – ТУ ФАУГИ по ЛО при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации имущества подвергнутого аресту Смольнинским отделом Центрального района УФССП по Санкт-Петербургу по исполнительному производству №19075/14/78021-ИП от 03.07.2014, принадлежащее должнику Козловскому Владимиру Валерьяновичу и находящееся в залоге у ОАО «Русский торгово-промышленный банк» имущество (сайт электронной площадки - <https://ets24.ru>, извещение №2830, лот №1, далее - аукцион), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №180315/0024401/03 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 18.03.2015, а также на электронной торговой площадке, находящейся в сети интернет по адресу <https://ets24.ru> (№2830)

Предметом аукциона является подвергнутое аресту Смольнинским отделом Центрального района УФССП по Санкт-Петербургу по исполнительному производству №19075/14/78021-ИП от 03.07.2014 г., принадлежащее должнику Козловскому Владимиру Валерьяновичу и находящееся в залоге у ОАО «Русский торгово-промышленный банк», имущество: принадлежащая должнику на

праве собственности трёхкомнатная квартира, общей S-94,1 кв. м, назначение жилое, кад. № 78:31:0001497:3235, расположенная на 1 этаже трёхэтажного кирпичного дома 1856 года постройки (год последнего капитального ремонта – 1977) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гончарная, д.16, кв.2. Обременение: ипотека № 78-78-42/008/2010-602 с 23.10.2010 г. Начальная цена лота: 7693350.00 руб. НДС не облагается. Сумма задатка: 380000.00 руб. Шаг аукциона: 20000.00 руб.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов при организации и проведении торгов в форме аукциона открытого по реализации имущества должника в части признания торгов несостоявшимися.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Согласно ч. 3 ст. 87 «Об исполнительном производстве» от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ (далее – Закон № 229-ФЗ) реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В силу ч. 1 ст. 88 Закона № 229-ФЗ 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 ч. 2 ст. 90 Закона № 229-ФЗ порядок проведения торгов устанавливается ГК России, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Согласно пункту 2 статьи 56 Закона об ипотеке порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Частью 2 ст. 447 «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 №51-ФЗ (далее – ГК России) установлено, что в качестве организатора

торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее. Организатором торгов также могут являться специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом.

Статьей 448 ГК России определен общий порядок организации и проведения торгов.

Заявителем была подана заявка на участие в торгах. Организатором торгов заявка была принята с присвоением номер заявки 4739. Согласно протоколу №1 от 03.04.2015 о подведении итогов приема и регистрации заявок аукционной комиссией было принято решение о допуске к торгам 2х претендентов, 07.04.2015 аукционной Комиссией было принято решение о признании торгов не состоявшимися. Основанием для признания торгов не состоявшимися послужило то обстоятельство, что сумма перечисленного задатка была неверной.

Пунктом 1 статьи 58 Закона об ипотеке предусмотрено, что Организатор торгов объявляет торги несостоявшимися в случаях, когда:

- 1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
- 2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- 3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Согласно ст. 91 Закона № 229-ФЗ Организатор торгов объявляет торги несостоявшимися, если:

- 1) заявки на участие в торгах подали менее двух лиц;
- 2) на торги не явились участники торгов либо явился один участник торгов;
- 3) из явившихся участников торгов никто не сделал надбавки к начальной цене имущества;
- 4) лицо, выигравшее торги, в течение пяти дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме.

В приведенных нормах права перечень объявления торгов несостоявшимися является закрытым. Однако Организатором торгов (аукционной комиссией) были объявлены торги несостоявшимися по иным основаниям, чем предусмотрено действующим законодательством, а именно по факту не перечисления задатка.

Исходя из совокупности вышеуказанных норм, Комиссия делает вывод о том, что Организатором торгов (аукционной комиссией) было допущено нарушение в части неправомерного объявления торгов несостоявшимися.

Однако Комиссией Санкт-Петербургского УФАС установлены следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК России участники торгов вносят задаток в

размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, опубликованным в газете Санкт-Петербургский курьер, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru (№180315/0024401/03) и на электронной торговой площадке <https://ets24>, сумма задатка составляет 380 000,00 руб., которая должна поступить на счет Организатора торгов не позднее 02.04.2015.

Заявителем перечислено на расчетный счет Организатора торгов в качестве задатка 38 000,00 руб., что подтверждается платежным поручением №201 от 02.04.2015, а также выпиской из лицевого счета Организатора торгов №05451A22190. Заявителем, равно как и другим участником торгов, был внесен задаток меньше установленного размера, и как следствие, он не мог быть допущен к участию в торгах.

Таким образом, Организатором торгов были допущены нарушения порядка организации проведения открытых торгов посредством аукциона по продаже арестованного имущества, а также процедура его проведения в части объявления торгов несостоявшимися. Однако указанное нарушение на окончательный результат по данным торгам не повлияло, в связи с тем, что два допущенных участника перевели сумму задатка, меньшую, чем указано в извещении, и следовательно не могли быть допущены к участию в торгах.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов (Аукционной комиссии) - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области нарушение части 1 статьи 58 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ и статьи 91 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ.
3. В связи с тем, что данное нарушение на окончательный результат по данным торгам не повлияло предписание Организатору торгов (Аукционной комиссии) не выдавать.