

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 04.10.2023г.

Решение в полном объеме изготовлено __.10.2023г. г. Иркутск

Комиссия Иркутского УФАС России по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

при участии представителя заявителя (доверенность от 11.11.2021г.);

при участии с представителя организатора торгов — Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области – (доверенность от 03.10.2023г.);

с привлечением Байкальского банка ПАО «Сбербанк»;

рассмотрев жалобу в порядке, установленном ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области (далее – Иркутское УФАС России) обратился ... с жалобой на действия организатора торгов – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области (далее – Территориальное управление) при организации и проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества: жилое помещение общей площадью 73.8 кв.м, кадастровый номер 38:36:000022:33891, местоположение: г. Иркутск, ул. Иркутской 30 Дивизии, д.7, кв.13. Правообладатель – ., извещение № 21000010510000000364 лот № 3.

Заявитель считает, что организатором торгов в нарушение действующего законодательства не были указаны существенные обременения имущества, выставленного на торги.

Организатор торгов считает доводы, изложенные в жалобе необоснованными, представило письменные возражения по существу жалобы.

В ходе заседания Комиссии Иркутского УФАС России представитель Заявителя поддержал доводы жалобы, представитель Территориального управления поддержал доводы, изложенные в возражениях на жалобу.

Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, возражения Организатора торгов, представленные документы, установила следующее.

В соответствии с п.1 ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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" (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [законодательством](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно [ч.2 ст.18.1](#) Закона о защите конкуренции 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.

25.08.2023г. Организатором торгов размещено извещение в периодическом издании № 95 (2589) газеты «Областная», на сайте Территориального управления <https://tu38.rosim.ru>, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении

торгов <https://torgi.gov.ru> (извещение № 21000010510000000364) размещено извещение о проведении электронного аукциона по реализации имущества должников.

Лот № 3: жилое помещение общей площадью 73.8 кв.м, кадастровый номер 38:36:000022:33891, местоположение: г. Иркутск, ул. Иркутской 30 Дивизии, д.7, кв.13. Правообладатель – Обременение арест – арест, ипотека. Начальная цена – 4 964 000, 00 руб.

Сведения о задолженности должника по взносам на капитальный ремонт по всем лотам судебными приставами-исполнителями не предоставлены.

Сведения о зарегистрированных лицах по лотах №№ 2-5 судебными приставами-исполнителями не предоставлены.

Информация об иных установленных правах третьих лиц на имущество по лотам у Продавца отсутствует.

Ознакомившись с указанной информацией, ... была подана заявка на участие в аукционе, внесен задаток в размере 248 200,00 рублей.

Согласно протоколу от 12.09.2023г. № 156-П заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже заложенного имущества победителем торгов по продаже жилого помещения общей площадью 73.8 кв.м, кадастровый номер 38:36:000022:33891, местоположение: г. Иркутск, ул. Иркутской 30 Дивизии, д.7, кв.13, признан ...

Согласно доводам жалобы, ... после получения протокола о признании победителя торгов, в целях ознакомления с приобретаемым имуществом направился в квартиру по адресу: г. Иркутск, ул. Иркутской 30 Дивизии, д.7, кв.13, где проживающая в указанной квартире женщина заявила о наличии у нее и членов ее семьи права на пожизненное пользование квартирой. Как указывает Заявитель в случае наличия информации об обременении жилого помещения в извещении, решении об участие в торгах не было бы принято.

Территориальным управлением представлены письменные пояснения, согласно которым Организатором торгов не допущены нарушения действующего законодательства, в извещении указана вся имеющаяся информация, представленная Управлением ФССП России по Иркутской области.

Комиссия Иркутского УФАС России проанализировав доводы жалобы, возражения Организатора торгов, представленные документы и имеющиеся доказательства, приходит к следующим выводам.

Реализация арестованного имущества осуществляется Территориальным управлением в том числе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 02.10.2007г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), иными нормативными актами и соглашениями.

В соответствии с абзацем 3 ч.2 ст. 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.

Согласно ч.1 ст.57 Закона об ипотеке 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 федеральным [ЗАКОНОМ](#).

В силу ч.1 с.5 Закона об исполнительном производстве принудительное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, возлагается на Федеральную службу судебных приставов и ее территориальные органы.

В соответствии с ч.1 ст.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 (далее - организатор торгов).

Соглашение ФССП России № 001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015г. «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) определяет общие условия взаимодействия Федеральной [службы](#) судебных приставов (далее - ФССП России), ее территориальных органов, судебных приставов-исполнителей и Федерального [агентства](#) по управлению государственным имуществом (далее - Росимущество), 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 (далее - арестованное имущество), осуществления контроля за соблюдением порядка реализации арестованного имущества.

Согласно п.1.2 Соглашения Реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица (далее - специализированные организации).

В соответствии с п.2.1 Соглашения до вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию судебный пристав-исполнитель обеспечивает сбор и подготовку необходимого пакета правоустанавливающих документов и подтверждающих право документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации для отдельных видов имущества, в том числе Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и необходимых для последующей регистрации права собственности.

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 местонахождению с приложением копии такого постановления и копий правоустанавливающих и подтверждающих право документов.

Росимущество (его территориальный орган) не позднее семи рабочих дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию принимает решение о самостоятельной реализации арестованного имущества либо о привлечении специализированных организаций, о чем не позднее следующего рабочего дня письменно извещает территориальный орган ФССП России.

В силу п.2.3 Соглашения 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.

Судебный пристав-исполнитель обязан передать Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации), а Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) обязано принять от судебного пристава-исполнителя для реализации арестованное имущество (правоустанавливающие и подтверждающие право документы) в течение десяти рабочих дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию.

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 том числе надлежащим образом оформленные документы, предусмотренные Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", необходимые для последующей регистрации права собственности. К Акту передачи могут прилагаться и другие документы, характеризующие соответствующее имущество.

Имущество считается переданным на реализацию со дня подписания Акта передачи.

В соответствии с ч.2 и ч.3 ст. 90 Закона об исполнительном производстве Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. 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.

Согласно ч.3 ст. 57 Закона об ипотеке 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.

В силу положений п.2 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом, 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.

Таким образом, обязанность предоставлять полную информацию об арестованном имуществе, передаваемом на реализацию нормами действующего законодательства, возлагается на Федеральную службу судебных приставов и ее территориальные органы.

Вместе с тем, Территориальное управление как организатор торгов несет ответственность за опубликование извещения и его содержание.

В ходе рассмотрения жалобы Иркутским УФАС России установлено, что на сайте Октябрьского районного суда г. Иркутска размещено решение от 21.04.2014г. по гражданскому делу, которое в частности содержит следующий вывод: «ответчики имеют право пользования жилым помещением, принадлежащим истцу на праве собственности, на основании ордера, выданного Парниковой Т.В. и членам ее семьи в связи с трудовыми отношениями». На сайте Октябрьского районного суда г. Иркутска размещены иные решения по жилищным спорам с участием тех же ответчиков о в отношении того же жилого помещения, в которых суд указывает на наличие у ответчиков права пользования жилым помещением.

Иркутским УФАС России установлено, что в квартире по адресу: г. Иркутск, ул. Иркутской 30 Дивизии, д.7, кв.13, зарегистрированы 3 (три) человека.

Согласно информации, размещенной на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области в разделе «Проверка задолженности» (<https://portal-irkutsk.itgkh.ru/checkdebt>) на квартире по адресу: г. Иркутск, ул. Иркутской 30 Дивизии, д.7, кв.13, имеется задолженность по взносам на капитальный ремонт в размере 57 751,16 рублей.

Комиссия Иркутского УФАС России отмечает, что информация о порядке проведения торгов и о реализуемом имуществе должна быть указана в извещении в полном объеме, сформулирована однозначно, не допускать двоякого толкования, иное может привести к нарушению прав участников.

На основании изложенного Комиссия Иркутского УФАС России, пришла к выводу о наличии правовых оснований для признания жалобы Заявителя обоснованной, ввиду нарушения Организатором торгов положений п.2 ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также о необходимости выдачи предписания.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области при организации и проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества: жилое помещение общей площадью 73.8 кв.м, кадастровый номер 38:36:000022:33891, местоположение: г. Иркутск, ул. Иркутской 30 Дивизии, д.7, кв.13. Правообладатель – , извещение № 21000010510000000364 лот № 3, обоснованной.
2. Признать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области нарушившим пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Направить копии решения и предписания сторонам по жалобе.
5. Передать материалы жалобы должностному лицу для решения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, специализированной организации, конкурсной, аукционной или котировочной комиссии, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия