

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а тел. 503-155

РЕШЕНИЕ

по делу № Т18/101-102

Резолютивная часть решения оглашена 29.08.2018 года г. Тюмень

В полном объеме решение изготовлено 03.09.2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

председатель ***
Комиссии:
члены комиссии: ***

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № Т18/101-102 по жалобе С в лице Б на действия Общества с ограниченной ответственностью «Л» при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества в форме открытого аукциона по лоту № 25-(2641) кв., пл. 119, 1 кв.м., к/н 72:23:0218005:1122, адрес: ТО, г. Тюмень, ул. Котовского, д.5, корп. 1, кв. 31, залог, собственник – ****, н.ц. 3 090 000, 00 руб., задаток 15 000, 00 руб. (извещение № 250718/13014161/01), в присутствии представителей Ответчика – **** (доверенность от 05.02.2018), **** (доверенность от 05.02.2018) в отсутствие заявителя, надлежащим образом уведомленного о времени, дате и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России 20.08.2018 (вх. № 6463) поступила жалоба С в лице Б(далее – Заявитель) на действия Общества с ограниченной ответственностью «Л» (далее – Организатор торгов, ООО «Л») при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества в форме открытого аукциона по лоту № 25-(2641) кв., пл. 119, 1 кв.м., к/н 72:23:0218005:1122, адрес: ТО, г. Тюмень, ул. Котовского, д.5, корп. 1, кв. 31, залог, собственник – ***, н.ц. 3 090 000, 00 руб, задаток 15 000, 00 руб. (извещение № 250718/13014161/01).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению. На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация, о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России <http://tyumen.fas.gov.ru>.

В соответствии с ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес Ответчика направлено требование о приостановлении вышеуказанного открытого конкурса и об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в открытом конкурсе о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Из доводов Заявителя, следует, что заявка С. была неправомерно отклонена по причине неуказания Заявителем в тексте заявки даты и времени торгов, в связи с чем, заявитель считает, что организатор торгов нарушил порядок приема заявок, установленный п. 7.2, 7.4, 7.5 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденных заместителем руководителя Росимущества В.Е. Бобровской 11.04.2014г. (далее – Методические рекомендации).

Кроме того, по мнению заявителя, организатор торгов нарушил срок размещения извещения о проведении торгов.

Представители ответчика, присутствующие на рассмотрении настоящего дела, пояснили, что заявка С была отклонена организатором торгов по причине не заполненных, заявителем,

обязательных полей в форме заявки. Срок размещения извещения о проведении торгов, установленный в Методических рекомендациях, носит рекомендательный характер. Кроме того, п. 6.1 Методических рекомендаций противоречит действующему законодательству.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, пришла к следующим выводам.

В соответствии с ч.2 ст.90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» порядок проведения торгов устанавливается Гражданским [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Пунктом 1 ст.449.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации 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](#) настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Порядок реализации арестованного имущества, в том числе обремененного залогом, регламентируется рядом нормативных правовых актов: Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Методическими рекомендациями по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (утв. Росимуществом 11.04.2014).

Так, согласно ч. 3 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее также – Закон об исполнительном производстве) реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а

также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно положениям ст.ст. 87-89 Закона об исполнительном производстве реализация имущества должника осуществляется «специализированными организациями».

Согласно п. 5.5 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утв. постановлением правительства РФ от 05.06.2008 № 432, функции по 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 имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

ООО «Л» является специализированной организацией по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, на территории Тюменской области, действующее от лица Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, Ямало-Ненецком автономном округе (далее по тексту МТУ Росимущества) на основании Государственного контракта № 0167100002317000052-0046598-01 от 09.01.2018.

В части исполнения требований законодательства по реализации арестованного имущества, Поручением № 2641-М-ТМН от 19.07.2018 на реализацию имущества МТУ Росимущество в соответствии с Государственным контракта № 0167100002317000052-0046598-01 от 09.01.2018 поручило ООО «Лесной дом» осуществить путем проведения торгов продажу арестованного имущества должника А***.

Исходя из положений чч.6 и 7 ст.87 Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», а так же учитывая условия соглашения ФССП России и Росимущества № 0001/13/01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии 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», основаниями для начала процедуры проведения публичных торгов являются постановления судебного пристава-исполнителя о передаче имущества должника на реализацию и передача этого имущества судебным приставом исполнителем специализированной организации по акту приема-передачи.

30.07.2018 согласно Акту приема-передачи документов судебным приставом Ленинского АО г. Тюмени УФССП России по Тюменской области К*** передан в ООО «Л» пакет документов для реализации имущества: квартира, площадью 119, 1 кв.м., кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. А***

В соответствии с п.3 ст.57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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.

31.07.2018 ООО «Л» в парламентской газете «Тюменские известия» № 125 (6958) от 31.07.2018 было размещено информационное сообщение о том, что 17.08.2018 в 15 час. 35 мин. состоятся торги по продаже лота 25-(2641) квартира, площадью 119, 1 кв.м., кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. А*** Начальная цена 3 090 000,00 р., задаток 15 000, 00 р. Прием заявок организован по рабочим дням с 09 час. 00 мин. до 15 час. 00 мин. в период с 31.07.2018 по 10.08.2018.

Соответствующая информация о реализации указанного имущества была размещена в единой информационной системе, в порядке, установленном законом о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (извещение № 250718/13014161/01).

В установленный для приема заявок период с 31.07.2018 по 10.08.2018

было подано 4 заявки.

В соответствии с Протоколом № 02/25 (2641) рассмотрения поступивших заявок и признания участниками торгов от 17.08.2018, по лоту 25-(2641) квартира, площадью 119, 1 кв.м., кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. А***., начальная цена 3 090 000,00 р., задаток 15 000, 00 р. поступило 4 заявки: М***., С***., В***, П***.

Заявки С*** и В*** были признаны не соответствующей требованиям аукционной документации (в заявке не заполнены или заполнены некорректно обязательные поля).

17.08.2018 комиссией были признаны участниками торгов 2 заявителя – М***, П***

Согласно протоколу заседания комиссии о результатах торгов и определении победителя торгов № 03/25(2641) от 17.08.2018, победителем признана М***., предложившая наибольшую стоимость имущества.

Как было установлено в ходе рассмотрения дела, 17.08.2018 победителем торгов была оплачена заявленная стоимость имущества, 21.08.2018 организатором торгов с М*** подписан договор купли-продажи арестованного имущества № 2641-М-ТМН от 21.08.2018.

1. Относительно довода заявителя о неправомерном отклонении заявки С*** по причине неуказания Заявителем в тексте заявки даты и времени торгов, Комиссией Тюменского УФАС России установлено следующее.

Порядок реализации арестованного имущества, в том числе обремененного залогом, регламентируется, в том числе Методическими рекомендациями.

Методические рекомендации направлены на организацию работы Росимущества и территориальных управлений Росимущества по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество

Методические рекомендации разработаны в целях повышения качества и эффективности исполнения мероприятий по реализации имущества должников Росимуществом и территориальными

управлениями Росимущества.

Согласно [пункту 7.2](#) Методических рекомендаций, при приеме заявок организатор торгов проверяет соответствие заявки на участие в торгах установленной форме и соответствие приложенных к ней документов, установленному в извещении перечню документов, которые должны быть приложены к заявке.

На основании п. 7.4 Методических рекомендаций, в случае принятия заявки организатор торгов присваивает ей в журнале приема и регистрации заявок регистрационный номер <...> Присвоенный заявке номер <...> а также дата и время подачи заявки проставляются на остающемся у заявителя экземпляре описи.

В соответствии с п.7.5. Методических рекомендаций Организатор торгов отказывает заявителю в приеме и регистрации заявки на участие в торгах в следующих случаях:

- заявка подана по истечении срока приема заявок, указанного в извещении, за исключением случаев, свидетельствующих о наличии обстоятельств непреодолимой силы, а также документально подтвержденных случаев препятствования заявителю в своевременной подаче заявки в результате действий (бездействия) организатора торгов;
- не представлено подтверждение об уплате задатка в срок, указанный в извещении о проведении торгов;
- представлены не все документы, перечисленные в извещении либо представлены документы, несоответствующие требованиям действующего законодательства.

Данный перечень оснований для отказа заявителю в приеме заявки на участие в торгах является исчерпывающим.

Отметка об отказе в приеме документов с указанием причины отказа делается на описи представленных заявителем документов сотрудником организатора торгов, непосредственно осуществляющим прием документов.

Не принятая организатором торгов заявка с приложенными к ней документами возвращается заявителю в день ее подачи вместе с описью документов, содержащей отметку об отказе с указанием причины отказа путем вручения их заявителю или его уполномоченному представителю под расписку.

Как установлено Комиссией Тюменского УФАС России в ходе рассмотрения материалов дела, в форме заявки С*** не указаны дата и время проведения торгов.

Заявка С*** на участие в открытом аукционе по продаже арестованного недвижимого имущества по лоту 25-(2641) с приложенными документами (заявка в установленной форме, платежное поручение об оплате задатка, копия паспорта заявителя, нотариально заверенная доверенность на представление интересов доверителя, банковские реквизиты счета для возврата задатка) была подана 10.08.2018 в 11 часов 50 минут местного времени.

Организатором торгов, заявка С*** была зарегистрирована под № 497 в журнале учета приема заявок.

Согласно форме заявки, утвержденной организатором торгов, заполнение полей отмеченных символом «*» является обязательным.

При этом, в форме заявки указан уникальный код лота и характеристики выставленного на продажу имущества, а так же в приложенном платежном поручении указаны полные данные о времени, дате, номере лота, имуществе; в нотариально заверенной доверенности были указаны время, номер лота, характеристика имущества.

Из вышеуказанных норм Методических рекомендаций следует, что организатор торгов вправе отказать заявителю только в приеме и регистрации заявки, при несоответствии заявки участника торгов п. 7.2, 7.5 Методических рекомендаций, при этом, оснований для недопуска до участия в торгах Методическими рекомендациями не предусмотрено.

При таких обстоятельствах, у организатора торгов на основании пунктов 7.2, 7.5 Методических рекомендаций, отсутствовали основания для отказа 17.08.2018 в допуске заявки С***

Однако заявка Заявителя была отклонена 17.08.2018 комиссией Организатора торгов на основании протокола № 02/25(2641) от 17.08.2018 при рассмотрении поступивших заявок и признания участников торгов.

Следовательно, организатор торгов ООО «Л» незаконно отклонило заявку С*** от участия в открытом аукционе по продаже арестованного недвижимого имущества, нарушив порядок проведения торгов, предусмотренный п. 7.2, 7.5. Методическими

рекомендациями.

Таким образом, довод Заявителя о несоблюдении организатором торгов порядка приема заявок на участие в торгах является обоснованным.

Комиссия Тюменского УФАС России пришла к выводу, что действия организатора торгов ООО «Л***» при проведении торгов по продаже лота 25-(2641): квартира, площадью 119, 1 кв.м., кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. , выразившиеся в необоснованном отклонении заявки С***, противоречат п. 7.2, 7.5 Методических рекомендаций.

2. Относительно довода заявителя о нарушении срока размещения извещения о проведении торгов, Комиссией Тюменского УФАС России установлено следующее.

Законом об исполнительном производстве установлены требования к срокам и порядку проведения торгов, определены основания признания торгов несостоявшимися и их последствия (гл. 9 Закона).

Согласно [части 3 статьи 90](#) Закона об исполнительном производстве, извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и публикуется им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством Российской Федерации.

Иными законами могут быть установлены дополнительные к общеобязательному порядку правила размещения информации о проведении публичных торгов.

Согласно [части 3 статьи 57](#) Закона об ипотеке, организатор публичных торгов по реализации заложенного имущества 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.

Пунктом 6.1 Методических рекомендаций, предусмотрено, что более чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 20 дней до окончания приема заявок для участия в торгах (в отношении заложенного недвижимого имущества - не менее чем за 25 (двадцать пять) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 15 дней до окончания приема заявок для участия в торгах, а в отношении повторных торгов и не менее чем за 20 (двадцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 10 дней до окончания приема заявок для участия в торгах) должно быть осуществлено размещение информационного извещения об имуществе, реализуемом на торгах, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru.](http://www.torgi.gov.ru), собственном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также - публикация в печатных СМИ, распространяемых на территории субъекта Российской Федерации, в котором находится реализуемое имущество и будут проводиться торги. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В данном случае, п. 6.1 Методических рекомендаций противоречит нормам ч. 3 ст. 57 Закона об ипотеке.

Порядок опубликования информации о публичных торгах считается соблюденным при одновременном выполнении требований [части 3 статьи 90](#) Закона об исполнительном производстве и [пункта 4 статьи 449.1](#) ГК РФ, а в отношении заложенного недвижимого имущества - дополнительно и требований [части 3 статьи 57](#) Закона об ипотеке.

В соответствии с ч. 2 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.

Таким образом, высшую юридическую силу в данном случае имеют нормы федерального законодательства, а методические рекомендации содержат рекомендательный характер.

Довод заявителя о нарушении сроков публикации извещения о проведении торгов является необоснованным.

Таким образом, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что действия организатора торгов ООО «Л» при проведении торгов по продаже лота 25-(2641): квартира, площадью 119, 1 кв.м., кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. , выразившиеся в необоснованном отклонении заявки С, противоречат п. 7.2, 7.5 Методических рекомендаций.

С учетом изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С в лице Б на действия ООО «Л» при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества в форме открытого аукциона по лоту № 25-(2641) кв., пл. 119, 1 кв.м., к/н 72:23:0218005:1122, адрес: ТО, г. Тюмень, ул. Котовского, д.5, корп. 1, кв. 31, залог, собственник – А., н.ц. 3 090 000, 00 руб, задаток 15 000, 00 руб. (извещение № 250718/13014161/01), обоснованной.

2. Признать в действиях ООО «Л» нарушение п. 7.2, 7.5. «Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (утв. Росимуществом 11.04.2014).

3. Предписание не выдавать в связи с заключением договора.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.