Решение № 08-27/2017

2017. г. г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 30.11.2017г.

Изготовлено в полном объеме 05.12.2017 г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - - член комиссии, заместитель руководителя Калмыцкого УФАС России;

член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

. - член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

в присутствии:

представителя организатора торгов Д.;

рассмотрев жалобу ООО «Торговый дом «Агроторг», в которой обжалуются следующие действия организатора торгов ТУ Росимущества по Республике Калмыкия по аукциону № 111017/0020681/01 (лот№ 3), № 201117/0020681/01 (лот № 11) на незавершенное строительством здание, нежилое, общей площадью 381,6 кв.м, степень готовности 50%; земельный участок, площадью 600 кв.м, расположенный по адресу: РК, Целинный район, с. Троицкое, ул. Чкалова, 48,

УСТАНОВИЛА

В Калмыцкое УФАС России 24.11.2017 г. поступила жалоба от ООО «Торговый дом «Агроторг», в которой обжалуются следующие действия организатора торгов ТУ Росимущества по Республике Калмыкия по аукциону № 111017/0020681/01 (лот№ 3), № 201117/0020681/01 (лот № 11) на незавершенное строительством здание, нежилое, общей площадью 381,6 кв.м, степень готовности 50%; земельный участок, площадью 600 кв.м, расположенный по адресу: РК, Целинный район, с. Троицкое, ул. Чкалова, 48.

Заявитель указывает на ограничение доступа к информации о существенных

характеристиках предмета аукциона и просит выдать предписание об аннулировании торгов № 111017/0020681/01 (лот№ 3), а также приостановить торги № 201117/0020681/01 (лот№11).

Рассмотрение жалобы было назначено на 30.11.2017 г.

На рассмотрении жалобы представитель организатора торгов просил отказать в удовлетворении жалобы в полном объеме, ссылаясь на необоснованность и недоказанность доводов жалобы, пояснив, что извещение о проведении торгов, опубликованное в газете «Хальм Үнн» от 12.10.2017 г. и размещенном на сайтах Теруправления, УФССП по РК и www.torgi.gov.ru нет указания на то, что такое сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача заявки и перечисление задатка является акцептом такой оферты, после чего такой договор считается заключенным в письменной форме. В этой связи, претендент заключает с Теруправлением договор о задатке, содержащем сведения о расчетном счете, на который должен быть перечислен задаток, по адресу проведения торгов. Информация о счетах Теруправления также размещена на сайте www.torgi.gov.ru. Извещение о торгах было опубликовано 12.10.2017 г., торги назначены на 14.11.2017 г., т.е. более чем за 30 дней до проведения торгов, что соответствует ст. 57 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В извещениях для потенциальных участниках содержится ссылка о получении по адресу организатора торгов дополнительной информации об открытом аукционе – о правилах его проведения, об условиях договора о задатке, о документации, характеризующем предмет торгов.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также рассмотрев материалы, комиссия Калмыцкого УФАС России установила следующее.

12.10.2017 г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru. а также в газете «Хальмг Үнн» было опубликовано извещение о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящихся в муниципальной собственности г. Элисты» (лот № 1, лот № 2, лот № 3). Реестровый номер – 051017/0366276/01. Дата окончания приема заявок – 13.11.2017 г.

Дата проведения Аукциона – 14.11.2017 г.

Согласно протоколу от 13.11.2017 г. первичные торги в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие.

В извещении, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru и опубликованном в газете «Хальмг Үнн» имеется указание на то, что получить дополнительную информацию об открытом аукционе и о правилах его проведения, ознакомления с формами документов, условиями договора о задатке, а также с документацией , характеризующей предмет торгов можно по адресу: г. Элиста, 3 микрорайон, д. 20, 2 – й этаж, каб. 4,6. При этом в извещении, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru имеется информация о счетах для перечисления задатка, но в извещении опубликованном в газете информации о счетах для перечисления отсутствует.

I. Согласно доводу жалобы заявитель указывает на то, что извещение о торгах было опубликовано ранее чем за 30 дней до дня их проведения, что

значительно сужает круг потенциальных участников.

Согласно части 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 г. N 229-ФЗ заложенное имущество реализуется в порядке, установленном данным Федеральным законом, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и Законом Российской Федерации "О залоге", а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Частью 2 статьи 90 Закона установлено, что порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, данным Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В части 3 данной нормы указано, что 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.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.06.2009 г. N 526 информация о публичных торгах по продаже в ходе исполнительного производства заложенного недвижимого имущества размещается на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов и на официальных сайтах ее территориальных органов.

Частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Частью 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге имущества)» установлена обязанность организатора публичных торгов извещать о предстоящих публичных торгах *не позднее, чем за 10 дней, <u>но не ранее чем за 30 дней</u> до их проведения* в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества.

Комиссией Калмыцкого УФАС России установлено, что извещение о проведении первичных торгов было опубликовано и размещено 12.10.2017 г. Дата проведения аукциона – 14.11.2017 г. Таким образом извещения были опубликовано и размещено за 32 дня до даты проведения аукциона. Данный срок не соответствует требованиям ч. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге имущества)». Однако данное нарушение не существенно, поскольку установленный в извещении срок является достаточным для подачи заявок, соответствует требованиям ГК РФ, ФЗ «Об исполнительном производстве» и не влечет за собой последствий в виде сужения круга потенциальных участников торгов.

II. Довод заявителя о том, что в извещении отсутствуют значимые характеристики, такие как кадастровый номер объекта, категория земель,

вид разрешенного использования, назначение здания не может быть признан обоснованным по следующим основаниям.

Согласно пункту 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге имущества)» в извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Законодательство не содержит специальных требований об обязательном указании в извещении о проведении торгов залогового имущества сведений о кадастровом номере земельного участка, категории земель, вид разрешенного использования.

В извещениях опубликованных на сайте и газете имеется все необходимые сведения, позволяющие определённо установить продаваемое имущество, а также его местоположение.

III. По доводу заявителя об отсутствии с извещении сведений о расчетном счете, на который должен быть перечислен задаток.

В соответствии ч.4 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге имущества)» (далее Закон об ипотеке) размер, срок и порядок внесения задатка должны быть указаны в извещении о публичных торгах.

В извещении, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru и опубликованном в газете «Хальмг Үнн» имеется указание на то, что получить дополнительную информацию об открытом аукционе и о правилах его проведения, ознакомления с формами документов, условиями договора о задатке, а также с документацией , характеризующей предмет торгов можно по адресу: г. Элиста, 3 микрорайон, д. 20, 2 – й этаж, каб. 4,6. При этом в извещении, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru имеется информация о счетах для перечисления задатка, но в извещении опубликованном в газете информации о счетах для перечисления отсутствует.

Таким образом, в извещении о первичных торгах отсутствовали порядок, способ, сроки и реквизиты для перечисления задатка, поэтому требование о соблюдении условия о порядке оплаты задатка, вопреки мнению Организатора торгов не может считаться выполненным. Ссылка Организатора торгов на указание в извещении условия о том, что получить дополнительную информацию можно по местоположению Организатора торгов, которое, по его мнению, содержит в себе порядок, способ, сроки и реквизиты для перечисления задатка, основана на неправильном толковании норм материального права, поскольку указание на возможность получения всей дополнительной информации и ознакомления с условиями договора о задатке не отменяет обязанность организатора торгов публиковать извещение в установленном Законом об ипотеке порядке, в силу императивного положения пункта 4 статьи 57 Закона об ипотеке, предусматривающей безальтернативную обязанность организатора торгов

указывать для лиц, желающих принять участие в публичных торгах, размер, срок и порядок его внесения.

Таким образом, данный довод является обоснованным.

Комиссией Калмыцкого УФАС России установлено, что согласно протоколу от 13.11.2017 г. заявки на обжалуемый лот не поступили. Таким образом, допущенное нарушение организатором торгов не повлекло ограничение числа лиц, заинтересованных в участии в торгах, соответственно предписание об аннулировании результатов первичных торгов № 111017/0020681/01 (лот№ 3) Комиссия решила не выдавать.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «Торговый дом «Агроторг» на действия организатора торгов – ТУ Росимущества по Республике Калмыкия по аукциону № 111017/0020681/01 (лот№ 3), № 201117/0020681/01 (лот № 11) на незавершенное строительством здание, нежилое, общей площадью 381,6 кв.м, степень готовности 50%; земельный участок, площадью 600 кв.м, расположенный по адресу: РК, Целинный район, с. Троицкое, ул. Чкалова, 48, обоснованной в части несоблюдения организатором торгов обязательного включения в извещение сведения о сроках и порядке внесения задатка в соответствии с ч. 4 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге имущества)», а также в части размещения извещения с нарушением срока, установленного ч. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге имущества)»;
2. Признать организатора торгов – ТУ Росимущества по Республике Калмыкия нарушившим ч.3, 4 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге имущества)»;
3. Выдать организатору торгов – ТУ Росимущества по Республике Калмыкия обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений при проведении аукциона № 201117/0020681/01 (лот № 11);
4. Передать материалы дела должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.