

Организатору торгов –
МТУ Росимущества в Псковской
и Новгородской областях

ул. Федоровский ручей, д. 6,
Великий Новгород, 173004
e-mail: tu53@rosim.gov.ru

Оператору электронной площадки –
ООО «РТС-тендер»

e-mail: ko@rts-tender.ru

Заявителю –

...

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-509/2023

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

12 сентября 2023 года

Великий

Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

....

в присутствии:

представителя организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173004, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6; далее – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях) – ...;

лично заявителя –

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества: земельного участка, кадастровый номер 60:27:0210104:14, площадь 925 кв. м., местоположение – Псковская обл., г. Псков, ул. Моховая, д. 4 а, вид разрешенного использования – для использования под индивидуальную жилую застройку, категория земель – земли населенных пунктов, ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, зона с особыми условиями использования территории, реестровый номер границы: 60:27-6.2698, должник – ... (лот № 5), извещение № 21000017500000000513 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 21.07.2023,

УСТАНОВИЛА:

01.09.2023 в Новгородское УФАС России из Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области по подведомственности поступила жалоба ... на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества: земельного участка, кадастровый номер 60:27:0210104:14, площадь 925 кв. м.,

местоположение – Псковская обл., г. Псков, ул. Моховая, д. 4 а, вид разрешенного использования – для использования под индивидуальную жилую застройку, категория земель – земли населенных пунктов, ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, зона с особыми условиями использования территории, реестровый номер границы: 60:27-6.2698, должник – ... (лот № 5), извещение № 21000017500000000513 о проведении которого было размещено на официальном сайте 21.07.2023 (вх. № 4983-ЭП/23 Новгородского УФАС России; далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

Об объявлении настоящих торгов заявителю известно не было.

Вместе с тем, должник является бывшим мужем заявителя.

Являющийся объектом торгов по лоту № 5 земельный участок был приобретен должником до заключения брака, однако во время брака был получен материнский капитал, который супругами использовался для строительства жилого дома на данном земельном участке.

Разрешение на строительство жилого дома было получено во время брака, но дом не зарегистрирован.

При этом, в данном жилом доме проживают двое несовершеннолетних детей заявителя.

Таким образом, на являющемся объектом торгов земельном участке расположен объект незавершенного строительства – жилой дом.

Также на данном земельном участке расположен еще один объект незавершенного строительства – фундамент.

Однако извещение о проведении настоящих торгов (далее – Извещение) соответствующей информации о лоте № 5 не содержит.

На основании вышеизложенного, заявитель просит выдать предписание об аннулировании торгов.

На заседании Комиссии заявитель поддержала доводы Жалобы в полном объеме, а также подтвердила, что по состоянию на настоящее время жилой дом как объект недвижимости не зарегистрирован, в данный момент времени заявителем ведется сбор документов для его регистрации.

Из представленных МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях письменных возражений на Жалобу (вх. № 5118-ЭП/23 от 07.09.2023 Новгородского УФАС России) следует, что организатор торгов считает Жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению в связи со следующим.

Извещение организатором торгов было опубликовано на официальном сайте, на сайте организатора торгов в сети «Интернет» (регистрационный номер имущества – 60-002043), на электронной торговой площадке (номер извещения – 21000017500000000513), а также в официальном бюллетене «Государственное имущество» от 25.07.2023 № 58 (1428).

В Извещении было указано, что все вопросы, касающиеся проведения торгов, но не нашедшие отражения в настоящем Извещении, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Получить дополнительную информацию о торгах и о правилах их проведения, ознакомиться с формой заявки можно на официальном сайте, на сайте электронной торговой площадки, в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях по адресу: г. Псков, ул. Конная, д. 10, тел. (8112) 33-10-45 (доб. 204#) по рабочим дням с 10.00 до 16.00 часов (пятница и предпраздничные дни с 09.00 до 13.00 часов), перерыв с 13.00 до 14.00 часов, а также путем направления запроса на соответствующие адреса электронной почты продавца, либо через личный кабинет на электронной площадке.

Также в Извещении в наименовании рассматриваемого лота был указан номер телефона судебного пристава-исполнителя.

Вместе с тем, официальных обращений на электронную площадку, в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях о разъяснении процедуры торгов не поступало.

При размещении Извещения на официальном сайте срок подачи заявок на участие в аукционе организатором торгов также был соблюден.

В связи с вышеизложенным, за время приема заявок у заявителя при должной осмотрительности было достаточно время ознакомиться с документами лота № 5 и направить в адрес организатора торгов соответствующее обращение о сложившейся ситуации.

При этом, отдельно о проведении торгов МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях не должно было извещать ни бывшую супругу должника (заявителя), ни самого должника.

Кроме того, согласно представленной судебным приставом-исполнителем выписке от 14.06.2023 года № КУВИ-001/2023-138028732 из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в пределах реализуемого земельного участка отсутствуют иные кадастровые номера, что свидетельствует об отсутствии каких-либо объектов недвижимости в его границах.

Документов об использовании материнского капитала для строительства дома в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях также не поступало.

Также организатор торгов отмечает, что 25.08.2023 рассматриваемые торги по лоту № 5 были признаны несостоявшимися в связи с тем, что из явившихся участников никто не сделал надбавки к начальной цене имущества по лоту.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов поддержала доводы возражений на Жалобу в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – 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 части 1 статьи 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).

В соответствии с частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве передача специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

Согласно части 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 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

11.07.2023 в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях из Отделения судебных приставов г. Пскова № 2 Управления Федеральной службы судебных приставов по Псковской области поступило Уведомление № 98/23-Т о готовности к реализации арестованного имущества должника (далее – Уведомление).

К Уведомлению среди прочих документов были приложены вынесенное 21.06.2023 судебным приставом-исполнителем постановление о передаче арестованного имущества (принадлежащего должнику земельного участка с кадастровым номером 60:27:0210104:14) на торги, а также правоустанавливающие документы и документы, характеризующие данный земельный участок, в частности вышеупомянутая выписка от 14.06.2023 № КУВИ-001/2023-138028732 из ЕГРН о таком объекте недвижимости.

Имеющийся в материалах Жалобы акт передачи указанного арестованного имущества на торги датирован 20.07.2023.

В соответствии с частью 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Согласно части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449.1 ГК 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.

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 (часть 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве).

Согласно пункту 4 статьи 449.1 ГК извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения.

Необходимо отметить, что иных обязательных способов доведения до сведения заинтересованных лиц информации о проведении торгов по реализации арестованного имущества законодательство об исполнительном производстве не устанавливает, равно как не устанавливает и обязанности организатора торгов по персональному уведомлению о факте объявления торгов каких-либо конкретных заинтересованных лиц.

Таким образом, отдельно о проведении торгов МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях не должно было извещать ни бывшую супругу должника (заявителя), ни самого должника.

В данном случае организатором настоящих торгов Извещение о реализации арестованного имущества по лоту № 5 (принадлежащего должнику земельного участка с кадастровым номером 60:27:0210104:14) было размещено на официальном сайте 21.07.2023.

Кроме того, Извещение организатором торгов было размещено на официальном сайте МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в сети «Интернет» по адресу: <https://tu53.rosim.gov.ru>, в официальном бюлетене Росимущества «Государственное имущество» № 58 (1428) от 25.07.2023, а также в связи с проведением торгов в электронной форме на официальном сайте оператора электронной площадки – Общества с

ограниченной ответственностью «РТС-тендер» в сети «Интернет» по адресу: <https://torgi.rts-tender.ru>.

Согласно Извещению дата проведения аукциона была определена организатором торгов на 25.08.2023.

Следовательно, срок, предусмотренный пунктом 2 статьи 448 ГК (не менее чем тридцать дней), со дня размещения и опубликования Извещения (21.07.2023) до дня проведения настоящего аукциона (25.08.2023), МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях был соблюден должным образом, Извещение было доступно для ознакомления без взимания платы, в связи с чем принять участие в настоящих торгах или обратиться за дачей разъяснений положений Извещения могли все заинтересованные лица.

2. В силу положений пункта 2 статьи 448 ГК 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.

Согласно представленной судебным приставом-исполнителем в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при передаче арестованного имущества на торги выписке от 14.06.2023 № КУВИ-001/2023-138028732 из ЕГРН, какие-либо объекты недвижимости в пределах земельного участка с кадастровым номером 60:27:0210104:14 отсутствуют.

Именно представленными судебным приставом-исполнителем сведениями из ЕГРН, характеризующими данный реализуемый земельный участок, руководствовался организатор торгов при формировании Извещения и объявлении настоящих торгов по лоту № 5 по продаже такого участка.

Кроме того, как отмечалось выше, на рассмотрении Жалобы заявитель подтвердила, что возведенный на рассматриваемом земельном участке жилой дом как объект недвижимости в установленном порядке в настоящее время также не зарегистрирован.

Таким образом, требования к содержанию Извещения организатором торгов при проведении аукциона по лоту № 5 были соблюдены, сведения о предмете торгов приведены в соответствии с имеющимися в распоряжении организатора торгов данными из ЕГРН, а за время проведения торгов каких-либо обращений заявителя о сложившейся в данном случае ситуации в адрес организатора торгов не поступало.

Помимо указанного необходимо отметить, что согласно протоколу № 210001750000000513/2 от 25.08.2023 аукцион по лоту № 5 был признан несостоявшимся в связи с тем, что из явившихся участников торгов никто не сделал надбавки к начальной цене имущества (подпункт 3 статьи 91 Закона об исполнительном производстве).

Указанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии нарушений каких-либо прав и законных интересов заявителя вследствие объявления и проведения обжалуемых торгов по лоту № 5 (извещение № 21000017500000000513), поскольку договор именно по их итогам в любом случае заключен не будет.

Учитывая все вышеизложенное, процессуальных нарушений при объявлении и проведении настоящих торгов по лоту № 5 их организатором допущено не было, в связи с чем доводы Жалобы в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173004, Великий Новгород, ул. Федоровский ручей, д. 6) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества: земельного участка, кадастровый номер 60:27:0210104:14, площадь 925 кв. м., местоположение – Псковская обл., г. Псков, ул. Моховая, д. 4 а, вид разрешенного использования – для использования под индивидуальную жилую застройку, категория земель – земли населенных пунктов, ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, зона с особыми условиями использования территории, реестровый номер границы: 60:27-6.2698, должник – ... (лот № 5), извещение № 21000017500000000513 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 21.07.2023, необоснованной.

...

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