

РЕШЕНИЕ

по делу № 068/10/18.1-413/2021 о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров

Резолютивная часть решения оглашена «28» мая 2021 года.

В полном объеме решение изготовлено «2» июня 2021 года.

г. Тамбов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее – Тамбовское УФАС России) по осуществлению контроля за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель Комиссии – врио руководителя управления – Мазаева С.В.,

члены:

главный специалист - эксперт отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля Заботнова Т.В.,

ведущий специалист - эксперт отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля Абанкин А.А.,

в присутствии представителя организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской и Липецкой областях – <...> (Доверенность № 23 от 20.01.2021),

в отсутствие Заявителя – ООО «Альфаинвестторг», уведомленного о месте и времени рассмотрения дела надлежаще,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ООО «Альфаинвестторг» на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской и Липецкой областях,

УСТАНОВИЛА:

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской и Липецкой областях (ранее и далее – Организатор торгов, МТУ Росимущества в Тамбовской и Липецкой областях) 30.04.2021 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовало извещение № 300421/1429792/01 о проведении аукциона на право заключения следующих договоров:

лот № 4 -Здание, кадастровый (или условный) номер объекта: 68:29:0208001:153, назначение: нежилое, наименование: механо-сборочный цех №10, площадь: 24223.9 кв.м., вид права: собственность, и земельный участок, кадастровый (или условный) номер объекта: 68:29:0208001:23, площадь: 28128, категория земель: земли населенных пунктов-под нежилое здание лит.А производственного назначения, вид права: собственность. Собственник (правообладатель) имущества: ООО «Рескорт Недвижимость»;

Лот № 5 - здание, кадастровый (или условный) номер объекта: 68:29:0208001:158, назначение: нежилое, площадь: 14498,7 кв.м., вид права: собственность, здание, кадастровый (или условный) номер объекта: 68:29:0208001:181, назначение: нежилое, площадь: 10228,20 кв.м., вид права: собственность, земельный участок, кадастровый (или условный) номер объекта: 68:29:0208001:66, назначение: нежилое, площадь: 44245 кв.м., вид права: собственность, Собственник (правообладатель) имущества: ООО Финменеджмент.

Согласно извещению № 300421/1429792/01 дата начала приема заявок на участие в торгах: 11.05.2021 г.

Дата окончания приема заявок на участие в торгах: 25.05.2021 16:00.

ООО «Альфаинвестторг» (ранее и далее – Заявитель) обратилось с жалобой (вх. № 3098 от 13.05.2021) в Тамбовское УФАС России. В качестве доводов указав, следующее:

- Организатором торгов нарушен тридцатидневный срок между публикацией извещения (30.04.2021 г.) и датой проведения торгов (27.05.2021 г.);

- в нарушение требований п. 2 ст. 448 ГК РФ Организатор торгов не раскрыл содержание обременений недвижимого имущества, выставленного на торги по лотам № 4 и № 5;

- проект договора содержит ряд неточностей и правовых неопределённостей, а именно в преамбуле договора указано место заключения – г. Владимир, также условие п. 6.3 проекта договора купли-продажи, без указания полного перечня мероприятий, подлежащих выполнению для погашения обременений недвижимого имущества, влечет невозможность исполнения договора силами покупателя, в отсутствие соответствующих юридических действий со стороны продавца.

Представитель Организатора торгов в ходе рассмотрения жалобы против доводов Заявителя возражал, считает жалобу необоснованной.

Комиссия Тамбовского УФАС России в результате рассмотрения жалобы, возражений на нее и материалов аукциона пришла к следующим выводам.

Проведение рассматриваемого аукциона регулируется требованиями Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), статьями 448-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

1. В соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть **опубликовано** организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения.

В ходе рассмотрения дела представитель Организатора торгов пояснила, что предметом торгов по лотам №№4,5 является залоговое имущество, переданное для его реализации МТУ Росимущества в Тамбовской и Липецкой областях из УФССП России по Тамбовской области.

Таким образом, проведение рассматриваемых торгов регулируется требованиями Закона об ипотеке.

Следовательно, требование п. 2 ст. 448 ГК РФ в части установленного срока публикации извещения при проведении рассматриваемых торгов не применяется, поскольку специальным Законом об ипотеке предусмотрено иное.

Статьей 57 Закона об ипотеке установлено, что 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 рассматриваемом случае извещение о проведение торгов опубликовано в периодическом печатном издании – в газета Тамбовская жизнь № 32(2172) от 12.05.2021.

Дата проведения торгов согласно извещению - 27.05.2021 г.

Таким образом, извещение о торгах опубликовано в периодическом издании в установленный Законом об ипотеке срок.

С учетом изложенного, Комиссия Тамбовского УФАС России признает довод заявителя в указанной части необоснованным.

2. Довод Заявителя о нарушении Организатором торгов требований п. 2 ст. 448 ГК РФ в связи с не указанием сведений об имеющихся обременениях признается необоснованным.

Пунктом 2 статьей 448 ГК РФ установлено, что 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 извещению о публичных торгах по лотам №№4, 5 указано, что имеется обременение, а именно: «Арест. Ипотека. Запрет регистрации».

Аналогичная информация об имеющихся обременениях указана в выписке из ЕГРП.

Таким образом, информация об обременении в извещении присутствует, а не указание сроков обременений, в пользу кого установлены обременения, условия аренды в части размера арендной платы не является нарушением ч. 2 ст. 448 ГК РФ, в связи с тем, что указание такой информации не является обязательным для Организатора торгов.

3. Комиссия Тамбовского УФАС России рассмотрев довод о том, что проект договора содержит ряд неточностей и правовых неопределённостей, установила следующее.

Установлено, что в преамбуле договора указано место заключения – г. Владимир.

Представитель Организатор торгов в ходе рассмотрения жалобы пояснил, что в преамбуле договора указано место заключения – г. Владимир в связи с допущенной технической ошибкой (опиской), и следует читать место заключения – г. Тамбов.

Согласно п. 6.3 проекта договора купли-продажи установлено, что покупатель самостоятельно осуществляет снятие арестов, запретов на совершение регистрационных действий иных обременений имущества, обратившись к судебному приставу-исполнителю, передавшему имущество для реализации, а так же в суды, вынесшие соответствующие судебные акты, органы государственной и муниципальной власти.

Установлено, что согласно действующему законодательству на Организатора торгов не возложена обязанность по совершению каких – либо юридических действий подлежащих выполнению для погашения наложенных обременений недвижимого имущества, реализуемого на торгах.

Обратного, Заявителем жалобы не доказано.

Таким образом, Комиссии Тамбовского УФАС России приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов при проведении торгов в рассмотренной части.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тамбовского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Альфаинвестторг» необоснованной.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Председатель комиссии

С.В. Мазаева

Члены комиссии

Т.В.

Заботнова

А.А. Абанкин