

РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-990/2020

Резолютивная часть объявлена 09.10.2020

г. Калининград

Изготовлено в полном объеме 14.10.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

И.С. – временно исполняющий обязанности руководителя Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

А.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

А.Н. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

с участием представителей:

организатора торгов – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области: В.В. (по доверенности), Г.П. (по доверенности), Н.А. (по доверенности);

в отсутствие представителей заявителя – А.И., уведомленного надлежащим образом о времени и месте заседания Комиссии,

рассмотрев, в режиме видеоконференцсвязи посредством плагина «TrueConf», жалобу А.И. (далее – Заявитель) (вх. № 6596 от 02.10.2020) на действия организатора торгов – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже залогового недвижимого имущества (извещение № 210920/0008012/01 от 21.09.2020, лот № 20; номер процедуры на ЭТП - 42326) (далее – Аукцион) в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 02.10.2020 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при формировании Аукционной документации.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

Заявитель указывает, что Организатор торгов в извещении о проведении торгов не указал полную информацию о предмете торгов (квартира), а именно: о количестве комнат в квартире, этаже не котором расположена данная квартира, что, по мнению Заявителя, может привести к невозможности формирования ценового предложения потенциальным заявителем, поскольку составляет неотъемлемую часть характера продаваемого имущества и напрямую влияет на оценку ценового предложения. При этом данная информация является открытой и могла быть получена организатором торгов как от судебного пристава, так и из ЕГРП.

Кроме того, из непосредственной страницы лота № 26 следует, что размер задатка не указан, что, как указывает Заявитель, может повлечь необоснованное введение в заблуждение потенциальных покупателей.

Также, из Конкурсной документации следует, что торги в отношении лота № 26 проводятся повторно. Однако, в данном случае, Организатором торгов нарушены положения части 1 статьи 92 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», так, в соответствии с положениями данной статьи, в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.

Первоначальные торги данным имуществом (извещение 230720/0008012/01) были проведены 20.08.2020, вторичные же торги назначены 23.09.2020 года, то есть по истечении одного календарного месяца с момента проведения первоначальных торгов.

Таким образом, по мнению Заявителя, Организатором торгов нарушены положения части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 92 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», части 3, 4 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке недвижимости», пункт 2 части 1 статьи 1, пункт 2, части 1 статьи 17, части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представители Организатора торгов не согласились с доводами Заявителя и сообщили, что при подготовке и проведении торгов по реализации арестованного залогового недвижимого имущества строго руководствуются действующим законодательством РФ и нормативно-правовыми актами, в том числе Гражданским Кодексом РФ, ФЗ «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ.

Информационное сообщение о проведении аукциона в электронной форме по продаже арестованного залогового недвижимого имущества, в том числе лота № 20 - квартиры, общей площадью 103,9 кв.м., расположенной по адресу: г. Калининград, ул. Д. Донского, 20-21, кад. номер <...> :15:111019:0:4, со снижением стоимости на 15%, размещено на сайтах: torgi.gov.ru, rts-tender.ru 21.09.2020, 22.09.2020 в газете «Комсомольская правда» № 107 (27180), 23.09.2020 на сайте rosim.ru. Торги назначены на 12.10.2020, прием заявок осуществлялся с 22.09.2020 по 06.10.2020.

Публикация информационного сообщения о торгах размещена в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации на сайте: torgi.gov.ru, а так же на сайте электронной площадки rts-tender.ru - 21.09.2020 в связи с тем, что последний день текущего месяца для публикации 20.09.2020 — выходной день воскресенье.

Информация о размере задатка указана в каждом лоте, о сроках и порядке его внесения указана в пунктах 14, 15 информационного сообщения о проведении торгов и размещена на сайтах torgi.gov.ru, rosim.ru, rts-tender.ru, а так же в газете «Комсомольская правда».

В информационном сообщении о проведении торгов по Лоту № 20 содержится информация:

«13472 Лот №20 Квартира, общей площадью 103.9 кв.м, кадастровый номер <...> :15:111019:166, этаж №6, расположенная по адресу: г. Калининград, ул. Д. Донского, д.20, кв.21. Обременение: запрещение регистрации, ипотека. Начальная стоимость: 6 609 600,00 (шесть миллионов шестьсот девять тысяч шестьсот) рублей 00 коп. Сумма задатка: 330 480,00 (триста тридцать тысяч четыреста восемьдесят) рублей 00 коп. Шаг аукциона: 1% от начальной стоимости имущества», то есть информация о назначении (жилая-квартира), площади, кадастровом номере, этаже, на котором расположено жилое помещение, адресе, наличии обременений, правообладателе, начальной стоимости, сумме задатка и шаге аукциона, т.е., вся информация, представленная судебным приставом - исполнителем.

Так же в пункте 6 информационного сообщения о проведении торгов определен порядок ознакомления с документами на имущество, имеющимися в распоряжении Организатора торгов.

По мнению Организатора торгов, изложенные в жалобе обстоятельства не соответствуют действительности, не нарушают ничьих прав и законных интересов.

На основании вышеизложенного, Организатор торгов считает жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

21.09.2020 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 210920/0008012/01 о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже заложенного недвижимого имущества.

Лот № 20 - квартира, общей площадью 103.9 кв.м, кадастровый номер <...> :15:111019:166, этаж №6, расположенная по адресу: г. Калининград, ул. Д. Донского, д.20, кв.21. Обременение: запрещение регистрации, ипотека. Начальная стоимость: 6 609 600,00 (шесть миллионов шестьсот девять тысяч шестьсот) рублей 00 коп. Сумма задатка: 330 480,00 (триста тридцать тысяч четыреста восемьдесят) рублей 00 коп. Шаг аукциона: 1% от начальной стоимости имущества.

Согласно части 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон 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.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества, 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, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Указ Президента Российской Федерации от 12.05.2008 № 724).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 утверждено Положение о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (далее – Положение), согласно пункту 1 которого Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти), функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества, реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, функции по реализации конфискованного, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 4 Положения Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

В силу пункта 1 статьи 448 ГК РФ аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое

лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, 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.

В соответствии с пунктом 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно части 3 статьи 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.

Согласно части 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона, опубликованном на официальном сайте, непосредственно на странице (вкладке) лота № 20 в разделе «Сведения о заложенном имуществе» указан размер задатка, а именно – *«Сумма задатка: 330 480,00 руб.»*.

Кроме того вышеуказанная информация о размере задатка по лоту № 20 также указана в информационном сообщении о проведении торгов (отдельный файл, размещенный по извещению № 210920/0008012/01 на официальном сайте во вкладке «Документы», в формате «.docx»).

Согласно извещению о проведении Аукциона, опубликованном на официальном сайте, указана следующая информация о реализуемом имуществе:

«Квартира, общей площадью 103,9 кв.м, кадастровый номер <...> :15:111019:166. Правообладатели: <...> Начальная стоимость: 6 609 600,00 руб. Сумма задатка: 330 480,00 руб. Задаток вносится на счет оператора электронной площадки и должен поступить на вышеуказанный счет не позднее срока окончания приема заявок на участие в торгах. Шаг аукциона: 1% от начальной стоимости имущества. Детальное местоположение: г. Калининград, ул. Д. Донского, д.20, кв.21.»

В информационном сообщении о проведении торгов содержится аналогичная

информация, а также указан этаж расположения квартиры – 6.

Кроме того, Комиссия, проанализировав представленные Организатором торгов документы, установила, что аналогичные характеристики имущества указаны в постановлении о передаче арестованного имущества на торги от 21.05.2020, определении Ленинградского районного суда г. Калининграда от 04.03.2020, а также в исполнительном листе, при этом информации о количестве комнат в квартире по лоту № 20 в указанных документах не содержится.

Более того, в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – квартире, расположенной по адресу: г. Калининград, ул. Д. Донского, д.20, кв.21, кадастровый номер <...> :15:111019:166, также отсутствует информация о количестве комнат в квартире по лоту № 20.

Таким образом, во всех представленных в распоряжении Организатора торгов документах и сведениях отсутствует информация о количестве комнат в квартире по лоту № 20.

На основании вышеизложенного, принимая во внимание, что в извещении о проведении Аукциона, информационном сообщении о проведении торгов, отражены в полном объеме все имеющиеся у Организатора торгов характеристики о реализуемом имуществе, которые отражают предмет торгов, характер продаваемого имущества и в должной мере позволяют его идентифицировать, а также установив наличие и размещение на официальном сайте информации о задатке и этаже расположения квартиры, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемом случае в действиях Организатора торгов при формировании извещения о проведении Аукциона отсутствуют нарушения действующего законодательства Российской Федерации.

Следовательно, соответствующие доводы жалобы являются необоснованными.

Согласно части 1 статьи 92 Закона об исполнительном производстве в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.

В соответствии с частью 2 статьи 92 Закона об исполнительном производстве вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными в пунктах 1 - 3 статьи 91 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах не снижается, если их проведение вызвано причиной, указанной в пункте 4 статьи 91 настоящего Федерального закона.

23.07.2020 на официальном сайте опубликовано извещение № 230720/0008012/01 о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже залогового недвижимого имущества, где в лоте № 14 реализуется квартира, общей площадью 103.9 кв.м, кадастровый номер <...> :15:111019:166, этаж №6, расположенная по адресу: г. Калининград, ул. Д. Донского, д.20, кв.21. Обременение: запрещение регистрации, ипотека. Начальная стоимость: 7 776 600,00 (семь миллионов семьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей 00 коп. Сумма задатка: 388 800,00 (триста

восемьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей 00 коп. Шаг аукциона: 1% от начальной стоимости имущества.

Согласно протоколу № 446-2/14 от 20.08.2020 Комиссией Организатора торгов принято решение признать аукцион (извещение № 230720/0008012/01) по продаже лота № 14 несостоявшимся.

Согласно статье 193 ГК РФ если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Таким образом, поскольку последний день срока назначения повторных торгов – 20.09.2020 приходится на нерабочий день (воскресенье), то в силу гражданского законодательства Российской Федерации, днем окончания данного срока является ближайший следующий за ним рабочий день, то есть 21.09.2020 (понедельник).

Следовательно, Организатором торгов, разместившим 21.09.2020 на официальном сайте извещение № 210920/0008012/01 о проведении Аукциона соблюдены сроки, установленные Законом об исполнительном производстве.

Кроме того Комиссия отмечает, что Заявитель участие в рассмотрении жалобы не обеспечил, доказательств, подтверждающих доводы жалобы, не представил, вместе с тем обязанность доказывания нарушения своих прав и законных интересов лежит на подателе жалобы.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос Председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу А.И. необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.