Заявитель:

ООО «Недвижимость»

450022, РБ, г. Уфа, ул. Менделеева,

137/1, оф.21

Организатор торгов:

ТУ Росимущества по РБ

РБ, г. Уфа, ул. Аксакова, 62

e-mail: tu02@rosim.ru

РЕШЕНИЕ № ТО002/10/18.1-2286/2020

26.08.2020 г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председатель Комиссии:

... – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Члены Комиссии:

... – начальник отдела естественных монополий и финансовых рынков

Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

... – ведущий специалист-эксперт естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

при рассмотрении жалобы вх.№15464 от 18.08.2020 ООО «Недвижимость» на действия организатора торгов - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в РБ (Далее - ТУ «Росимущества» в РБ), оператора электронной площадки – ООО «РТС-Тендер», Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по РБ при проведении публичных торгов по реализации имущества в рамках исполнительного производства № 68277/19/02068-ИП, продажа имущества ООО «Недвижимость», извещение № 050620/2681952/01,

в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Башкортостанского УФАС России поступила жалоба вх. №15464 от 18.08.2020 ООО «Недвижимость» на действия организатора торгов - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в РБ, оператора электронной площадки – ООО «РТС-Тендер», Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по РБ при проведении публичных торгов по реализации имущества в рамках исполнительного производства № 68277/19/02068-ИП, продажа имущества ООО «Недвижимость», извещение № 050620/2681952/01 (далее - Торги).

По мнению заявителя, нарушение со стороны ТУ Росимущества по РБ выразилось в размещении недостоверной информации по предмету торгов в части его обременения.

Организатором торгов было представлено письменное возражение с приложением запрашиваемых документов.

Комиссия, рассмотрев материалы жалобы, пришла к следующим

выводам.

04.12.2019 года судебным приставом-исполнителем Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Башкортостан вынесено постановление о передаче арестованного имущества - назначение нежилое, общая площадь 1 558, 7 кв.м., этаж 1, номер на поэтажном плане 7, 16, 22, 23, 27, 29-40, адрес объекта: РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Менделеева, д. 137, кадастровый номер <...> :55:010910:4644 - на торги.

04.06.2020 в газете «Республика Башкортостан» № 64 (29149) опубликовано информационное сообщение о проведении торгов. Так же соответствующая информация о предстоящих торгах была опубликована на сайте - www.torgi.gov.ru.

30.06.2020 года согласно протоколу по рассмотрению заявок на участие в Аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме, торги по реализации арестованного имущества признаны несостоявшимися ввиду отсутствия претендентов на участие в торгах.

В соответствии со ст. 91 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве"- торги признаны несостоявшимися по причине того, что заявки на участие в торгах подали менее двух лиц, о чем составлен протокол заседания комиссии об определении торгов по продаже арестованного заложенного имущества несостоявшимися.

03.07.2020 года Территориальное управление направило в УФССП по РБ письмо о снижении цены имущества на 15%.

06.07.2020 года судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о снижении цены имущества, переданного на реализацию на 15%.

23.07.2020 в газете «Республика Башкортостан» № 85 (29170) опубликовано информационное сообщение о проведении торгов. Так же соответствующая информация о предстоящих торгах была опубликована на сайте http://torgi.gov.ru.

В соответствии с протоколом о результатах Аукциона № U39241-2 по продаже арестованного имущества в электронной форме от 20.08.2020 г. победителем торгов признана Алексеева Валентина Николаевна.

В соответствии с п. 2.2. Соглашения о взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и 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 от 30.04.2015 г. № 0001/13/01-12/65 постановление о передаче арестованного имущества на реализацию является основанием для реализации арестованного имущества.

В силу пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за 30 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.

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 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством (пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ).

Извещение о проведении публичных торгов опубликовывается в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, 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.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества (пункт 4 статьи 449.1 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном ГК РФ и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и

залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350.1 ГК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об ипотеке, настоящим федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Исходя из жалобы заявителя следует, что: договор аренды объектов недвижимости №1 от 01.06.2018 с ООО «Авангард» право аренды помещений №№7, 22, 23, 27, 29-40, площадью 1 558 кв.м. заключен до 31.07.2019; договор аренды объектов недвижимости №1 от 29.11.2019 с ИП ... право аренды помещений №№7, 22а, 22б, 27, 29, 33а, 23, 33, площадью 1 553 кв.м. заключен до 25.11.2020.

Согласно ст. 6 ФЗ «Об исполнительном производстве» требования судебного пристава-исполнителя обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и организаций и подлежат неукоснительному выполнению на всей территории Российской Федерации.

Невыполнение законных требований судебного пристава-исполнителя, а также воспрепятствование осуществлению судебным приставом-исполнителем функций по исполнению судебных актов, актов других органов и должностных лиц влекут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Таким образом, исполнение требования судебного пристава-исполнителя о проведении торгов является обязательным, в том числе и для Территориального управления.

Следовательно, реализация имущества осуществляется в соответствии с требованиями судебного пристава-исполнителя.

Пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с названным Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, порядок проведения которых определяется процессуальным законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Из приведенных правовых норм следует, что нормы Закона об ипотеке являются специальными нормами, применяемыми при продаже заложенного имущества должника, определяющими в том числе срок размещения информации о предстоящих торгах, содержание извещения о торгах.

Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 № 66, информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Таким образом, Комиссия, проанализировав представленные документы, установила, что объявление о торгах опубликовано надлежащим образом в печатном издании, являющемся официальным информационным органом, вся информация о реализации арестованного имущества размещена также на официальном сайте www.torgi.gov.ru, в связи с чем был обеспечен максимальный охват потенциальных участников торгов.

С учетом вышеизложенного, извещение о предстоящих торгах являются надлежащими по сроками публикации, а также содержанием в себе всех необходимых сведений, в том числе об имеющихся обременениях.

Кроме того, опубликованная информация о проведении торгов не повлияла на формирование стоимости реализации имущества виду того, что начальная продажная цена объекта недвижимости установлена вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Башкортостан.

Частью 2 статьи 40 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что в случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным федеральным законом или

договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд (во внесудебном порядке), с момента заключения лицом, выигравшим торги, договора купли-продажи с организатором торгов при условии, что заложенное имущество реализуется с торгов, либо с момента государственной регистрации права собственности залогодержателя в части ипотеки при условии, что заложенное имущество приобретается в собственность залогодержателя.

Таким образом, жалоба ООО «Недвижимость» является необоснованной.

Между тем, ч.1 ст. 85 Закона об исполнительном производстве установлено, что оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством РФ.

Согласно ч. 2 ст. 5 Закона об исполнительном производстве на судебных приставов исполнителей возложены функции по исполнению судебных актов и актов других органов. Осуществляя возложенные на него функции, судебный пристав-исполнитель совершает определенные действия по обнаружению имущества должника, его описи, аресту, реализации и т.д.

В силу ст. 121 Закона об исполнительном производстве защита прав взыскателя, должника и других лиц осуществляется путем обжалования действий судебного пристава-исполнителя.

Комиссия отмечает, что в соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих актов и (или) действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу вх.№15464 от 18.08.2020 ООО «Недвижимость» на действия организатора торгов - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в РБ, оператора электронной площадки – ООО «РТС-Тендер», Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по РБ при проведении публичных торгов по реализации имущества в рамках исполнительного производства № 68277/19/02068-ИП, продажа имущества ООО «Недвижимость», извещение № 050620/2681952/01 **необоснованной.**

эдседатель комиссии ...

эны комиссии: ...

...

Примечание: В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения