

РЕШЕНИЕ

по делу № 8-01/4

04 февраля 2019 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе

в присутствии представителей:

Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Хабаровском крае и ЕАО – <...> (по доверенности),

Гр <...>

рассмотрев жалобу гр. <...> на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и ЕАО при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества по лоту №1, материалы дела 8-01/4,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба гр. <...> на действия Межрегионального территориального управления Росимущества в Хабаровском крае и ЕАО (далее – Управление) при проведении публичных торгов, лот № 1 (извещение № 111218/0023417/01).

Из жалобы следует, что информация о торгах по реализации имущества в нарушение закона не опубликована по месту нахождения недвижимого имущества - на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации - Еврейской автономной области. Опубликование сообщения в газете «Тихоокеанская звезда», не являющейся официальным информационным органом исполнительной власти Еврейской автономной области привело к необоснованному уменьшению круга лиц, объективно заинтересованных в реализованном имуществе, заявитель не смог в установленном законом порядке принять участие в торгах и реализовать свое право в приобретении имущества.

В заседании Комиссии заявитель поддержал доводы жалобы, заявив, что срок заключения договора, установленный в извещении о проведении торгов, не соответствует требованиям закона.

Управление в представленных возражениях и его представитель в заседании Комиссии с доводами жалобы не согласились, пояснив, что Управление проводило торги в соответствии с требованиями действующего

законодательства. Газета «Тихоокеанская звезда» распространяется на всей территории Еврейской автономной области. Информация о торгах размещена на официальном сайте торгов и на сайте Управления. Аукцион поведен 09.01.2019, победителем подписан протокол, оплачена основная сумма, установленная по итогу аукциона, что соответствует требованиям законодательства.

В заседании комиссии объявлялся перерыв до 15 час. 30 мин. 04.02.2019.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон №229-ФЗ) реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг, 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 пункту 5 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 (далее – Положение), Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, в числе прочего, организует в установленном порядке реализацию, в том числе выступает продавцом, имущества (в том числе имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении

взыскания на имущество.

Пунктом 4 Положения установлено, что Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 19.12.2016 № 467 реорганизовано Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае в форме присоединения к нему Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в ЕАО.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила (п. 1 ст. 56 Закона № 102-ФЗ).

В соответствии с установленной статьей 57 Закона № 102-ФЗ порядком проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства, публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

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.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов.

Управлением в газете «Тихоокеанская звезда» от 11.12.2018 № 234 (28261), на сайте управления www.tu27.rosim.ru, официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (извещение № 111218/0023417/01) 11.12.2018 размещены сообщения о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений по цене продажи арестованного имущества, в числе которого лот № 1 – жилое помещение – квартира, общей площадью 50,9 кв.м, расположенное на 2 этаже в пятиэтажном доме, по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Осенняя, д. 21, кв. 88, кадастровый номер <...> :01:0200019:1285. Обременение – договор залога. Начальная цена 899640 руб. Задаток 44982 руб. Основание продажи – уведомление УФССП России по Хабаровскому краю и ЕАО № 27902/18/38401 от 08.11.2018.

В извещении указаны характеристики выставленного на торги имущества, основание продажи, начальная цена имущества, размер задатка, порядок оформления и участия в торгах, порядок определения победителя торгов и заключения договора купли-продажи имущества. Срок подачи заявок на участие в аукционе установлен с 12.12.2018 по 25.12.2018 включительно, проведение аукциона – 09.01.2019.

Статьей 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлено, что извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном частью 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 (ч. 4). Часть 2 статьи 448 ГК РФ не определяет орган, в котором подлежит опубликование извещения о проведении торгов, в том числе публичных (ст. 449.1 ГК РФ), поэтому следует руководствоваться частью 3 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее Закон № 229-ФЗ), согласно которой 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.

Согласно пункту 2 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 № 66, информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Информация о торгах организатором торгов размещена в соответствии с указанными нормами закона.

Вместе с тем, официальными изданиями Правительства Еврейской автономной области согласно Государственному библиографическому указателю Федерального собрания Российской Федерации являются Биробиджанер Штерн, Биробиджанская звезда, в которых не размещено извещение о проведении указанных торгов, что противоречит требованиям части 3 статьи 57 Закона № 102-ФЗ.

Доводы заявителя о заключении договора ранее, чем через десять дней со дня подписания протокола, подлежат отклонению в силу следующего.

Частью 7 статьи 57 Закона № 102-ФЗ установлено, что лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ч. 8).

В установленный срок на участие в торгах поданы три заявки, допущенные к участию в торгах, победителем торгов признано ООО «Три Инвест», предложивший наибольшую продажную стоимость имущества (протокол от 09.01.2019 № 1/2).

09.01.2019 между организатором торгов и победителем подписан протокол о результатах торгов № 1/3. 17.01.2019 с ООО «Три Инвест» заключен договор купли-продажи арестованного имущества. При этом из пункта 2.3 договора следует, что обязанность оплаты имущества исполнена покупателем в установленный срок, что подтверждается платежным поручением от 14.01.2019 № 33.

Таким образом, сроки заключения договора соответствуют требованиям закона.

Учитывая, что информация о проведении торгов, размещенная на официальных сайтах, определенных законом, доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам, основания для выдачи предписания отсутствуют.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае

установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. <...> на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и ЕАО при проведении публичных торгов по продаже заложенного и арестованного имущества, лот № 1 (извещение № 111218/0023417/01) обоснованной.
2. Признать действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и ЕАО при проведении указанных торгов нарушающими часть 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
3. Предписание не выдавать.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.