

РЕШЕНИЕ

по жалобе №014/10/18.1-1164/2021

г. Якутск

«22» июня 2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

*** – временно исполняющего обязанности руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

*** – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

*** – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии,

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции:

*** – заявителя;

*** – директора ООО «Катами» в соответствии с приказом №1р от 13.12.2019 года.

Рассмотрев жалобу №014/10/18.1-1164/2021 *** (далее – Заявитель) на действия (бездействия) Общества с ограниченной ответственностью «Катами» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по реализации арестованного недвижимого имущества,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) 11 июня 2021 года поступила жалоба *** на действия (бездействия) Общества с ограниченной ответственностью «Катами» при проведении открытого аукциона по реализации арестованного недвижимого имущества (извещение

20200521/40690981/01 на официальном сайте торгов torgi.gov.ru) (далее – аукцион), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«В лотах извещения 200521/40690981/01 отсутствует информация, согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса «... 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...»

Соответственно прошу проверить доводы в части представления полной информации об объектах движимого и недвижимого имущества в проводимых аукционах на ЭТП.»

22.06.2021 на рассмотрении жалобы Заявителем, были дополнены доводы по жалобе, в том числе Заявитель указал, что нет данных по формированию начальной цены лота, не представлены фотографии имущества, не представлен № ОГРН имущества, не указан вид обременения, не представлены данные о прописанных в жилых помещениях, а также не представлена выписка из домовой книги.

Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «Катами» (677004, Республики Саха (Якутия), город Якутск, улица Очиченко, дом 1, корпус 2, квартира 3).

Номер извещения: 200521/40690981/01 от 20.05.2021 (www.torgi.gov.ru);

Дата создания извещения: 20.05.2021;

Дата публикации извещения: 20.05.2021;

Дата начала подачи заявок: 20.05.2021;

Форма проведения торгов: открытый аукцион;

Количество лотов: 18;

Предмет аукциона:

Лот№1: нежилое помещение, 2 этаж, площадь *** кв.м., кад. №***, адрес: г. Якутск, ул. Жорницкого, д. *. Собственник ***, начальная цена 4 764 732,46 руб.;

Лот№2: нежилое помещение, 3 этаж, площадь *** кв.м., кад. №***, адрес: г. Якутск, ул. Жорницкого д. *. Собственник ***, начальная цена 4 748 628,72;

- Лот№3: 2-этажный жилой дом, площадь *** кв.м., кад. №***, земельный участок, общая площадь *** кв.м., кад. №***, адрес: г. Якутск, мкр. Марха, ул. Чочур-Муран, д. *. Собственник ***, начальная цена 2 831 350,00 руб.
- Лот№4: 3-комнатная квартира, площадь *** кв.м., кад. №***, адрес: г. Якутск, ул. Жорницкого, д. *, кв. *. Собственник ***, начальная цена 4 777 425,00 руб.;
- Лот№5: Квартира, площадь * кв.м., кад. №**, адрес: г. Якутск, ул. Горького, д. *, кв. *. Собственник ***, начальная цена 1 640 925,00 руб.;
- Лот№6: Жилой дом, площадь * кв.м., кад. №*, земельный участок, площадь 1065 кв.м., кад. №*, адрес: г. Якутск, мкр. Марха, ул. Белое озеро, д. *. Собственник ***, начальная цена 2 348 550,00 руб.;
- Лот№7: 1-комнатная квартира, площадь * кв.м., этаж *, кад. №*, адрес: г. Якутск, ул. Лермонтова, д. *, кв. *. Собственник ***, начальная цена 850 000,00 руб. – аннулирован;
- Лот№8: 2-комнатная квартира, площадь * кв.м., кад. №*, адрес: Ленский у. п. Витим, ул. Нахимова, д. *, кв. *. Собственник *, 1 063 520,00 руб. - приостановлен;
- Лот№9: 2-комнатная квартира, площадь * кв.м., кад.№*, адрес: Мегино-Кангаласский район, с. Майя, ул. Героя Попова, д. *, кв. *. Собственник ***, 1 073 318,02 руб.;
- Лот№10: 1-комнатная квартира, площадь *** кв.м., кад.№*, адрес: Олекминский улус, г. Олекминск, ул. Габышева, д. *, кв. *. Собственник ***, начальная цена 816 000,00 руб.;
- Лот№11: Земельный участок, общая площадь * кв.м., кад.№*, адрес: Сунтарский улус, Кемпендяйский наслег, с. Кемпендяй, ул. И.А. Николаева, д. *. Собственник ***, начальная цена 434 400,00 руб.;
- Лот№12: Земельный участок, общая площадь *** кв.м., кад.№***, жилой 2-этажный дом, общая площадь *** кв.м., кад.№***, адрес: г. Мирный, ул. Газовиков, д. *. Собственник ***, начальная цена 4 811 200,00 руб.;
- Лот№13: Земельный участок, общая площадь ** кв.м., кад.№**, жилой 1-этажный дом, общая площадь ** кв.м., кад.№**, адрес: г. Мирный, ул. Южная, д. *. Собственник ***, начальная цена 1 890 000,00 руб.;
- Лот №14: Квартира, общая площадь *** кв.м., кад.№***, адрес: г. Мирный, пр-кт Ленинградский, д. *, кв. *. Собственник ***, начальная цена 1 057 000,00 руб.;
- Лот №15: Квартира, общая площадь * кв.м., кад.№*, адрес: г. Вилюйск, пр. Ленина, д. *, кв. *. Собственник *, начальная цена 5 000 000,00 руб.;
- Лот№16: Квартира, общая площадь * кв.м., кад.№*, адрес: г.Мирный, пр-т Ленинградский, д. *, кв. *. Собственник ***, начальная цена 1 800 000,00 руб.;

Лот№17: Жилой 2-этажный дом, общая площадь ** кв.м., кад.№**, адрес: Хангаласский улус, г.Покровск, ул.Вокзальная, д.* с прилегающим земельным участком общей площадью *** кв.м., кад.№**. Собственник ***, начальная цена 3 900 000,00 руб.;

Лот№18: Жилой 2-этажный дом, общая площадь *** кв.м., кад.№**, земельный участок, общая площадь *** кв.м., кад.№**, адрес: Хангаласский улус, с. Ой, ул. Эркээни, д.*. Собственник *** начальная цена 1 148 800,00 руб.

Дата последнего изменения: 31.05.2021;

Нормативный правовой акт, на основании которого проходят торги: Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;

Информация о периодическом издании, в котором опубликовано извещение о предстоящих торгах: Газета «Якутия» от 20.0.2021 приложение «Якутские ведомости» № 18 (1782) от 20.05.2021;

Дата окончания подачи заявок: 31.05.2021;

Место, порядок и форма подачи заявок и предложений: Торги проводятся в форме электронного аукциона на электронной торговой площадке (ЭТП), находящейся в сети Интернет по адресу <https://regiontorgi.ru> подача заявки осуществляется через ЭТП;

Дата и время проведения аукциона: 04.06.2021 12:00;

Место проведения аукциона: на электронной торговой площадке (ЭТП) в сети Интернет на сайте по адресу <https://regiontorgi.ru>;

Основание проведения торгов: Решение суда.

Номер извещения: 190221/40690981/01 от 19.02.2021 (www.torgi.gov.ru);

Описание обременения: заложенное имущество.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласен, представил письменные возражения, в которых указывает, что опубликованное извещение содержит всю необходимую информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства, просит отказать в удовлетворении жалобы.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующему.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает

жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с **законодательством** Российской Федерации, а также в иных случаях.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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.

В соответствии с частью 1 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительному документу - судебному акту, *исполнительному листу*, исполнительной надписи нотариуса.

Согласно части 3 статьи 78 Закон об исполнительном производстве заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Согласно части 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (далее – ГК РФ) торги (в том числе электронные) проводятся в форме *аукциона*, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

В настоящее время торги в рамках исполнительного производства проводятся на неограниченном перечне электронных площадок, функционирующих по самостоятельно установленным правилам, ввиду отсутствия нормативного регулирования электронных торгов в данной сфере.

Согласно части 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.

Частью 1 статьи 56 Закона об ипотеке установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом об ипотеке.

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).

Порядок проведения публичных торгов по продаже заложенного имущества в ходе исполнительного производства определен статьями 57 - 58 Закона об ипотеке.

При передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости ([пункт 2 части 8 статьи 89](#) Закона об исполнительном производстве).

Таким образом, Организатор торгов реализует арестованное имущество на основании сведений и документов, полученных от Федеральной службы судебных приставов.

Частью 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. *В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.*

Согласно доводам, в извещении 200521/40690981/01 отсутствуют 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, отсутствуют данные по

формированию начальной цены лота, не представлены фотографии имущества, не представлен № ОГРН имущества, не указан вид обременения, не представлены данные о прописанных в жилых помещениях, а также не представлена выписка из домовой книги в соответствии с извещением размещенном на сайте www.torgi.gov.ru.

ООО «Катами» были представлены Исполнительные листы на оказание услуг по реализации арестованного имущества на основании Закона об исполнительном производстве во исполнение которых на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> 20.05.2021 размещено извещение (в разделе общие) о проведении открытого аукциона № 20052021/40690981/01.

Временем проведения торгов является 04.06.2021 в 12:00;

Местом проведения торгов является электронная торговая площадка (ЭТП) в сети Интернет на сайте по адресу <https://regiontorgi.ru>;

Формой торгов является открытый аукцион;

Предмет, начальная цена, информация о существующих обременениях продаваемого имущества (залог) указаны в каждом конкретном лоте к извещению № 20052021/40690981/01.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России, установила, что извещение о проведении аукциона содержит информацию, которая согласно действующему законодательству Российской Федерации, в обязательном порядке указывается в извещении о проведении торгов.

При передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости (**пункт 2 части 8 статьи 89** Закона об исполнительном производстве).

Таким образом, Организатор торгов реализует арестованное имущество на основании сведений и документов, полученных от Федеральной службы судебных приставов.

Между тем, частью 1 статьи 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.

В соответствии с частью 8 статьи 87 Закона об исполнительном производстве *цена, по которой специализированная организация предлагает имущество покупателям, не может быть меньше стоимости имущества, указанной в постановлении об оценке имущества должника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.*

Согласно части 2 статьи 5 Закона об исполнительном производстве на судебных приставах 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.

Организатор торгов пояснил, что данные о прописанных, выписка из домовой книги не является обязательным требованием действующего законодательства и такая информация не размещается общедоступным способом, а также отметил, что с информацией которая передана вместе с исполнительным листом Федеральной службой судебных приставов можно ознакомиться по адресу, указанному в извещении.

Комиссия Якутского УФАС России, рассмотрев обстоятельства жалобы приходит к выводу, что обжалуемые действия Организатора торгов не противоречат Закону об ипотеке, ГК РФ и Закону об исполнительном производстве в соответствии с которыми реализуется заложенное имущество, а также не нарушают права Заявителя.

В соответствии с [частью 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции 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](#) настоящего Закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу *** (адрес: 677021, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Автодорожная, д. *, корп. *, кв. *) на действия (бездействия) Общества с ограниченной ответственностью «Катами» (ИНН 2721239110, ОГРН 1182724023976, юридический адрес: Республика Саха (Якутия), город Якутск, улица Очиченко, дом 1, корпус 2, квартира 3 при организации открытого аукциона по реализации арестованного недвижимого имущества (извещение 200521/40690981/01 на официальном сайте торгов torgi.gov.ru), необоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:
