



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Свердловской области**

ул. Московская, 11, г. Екатеринбург, 620014
тел. (343) 377-00-83, факс (343) 377-00-84
e-mail: to66@fas.gov.ru

№ _____
На _____ от _____

Заявитель:

<...>

Организатор торгов:
ТУ Росимущества в Свердловской
области
Восточная ул., д. 52,
г. Екатеринбург, 620075
e-mail: tu66@rosim.ru
тел.: (343) 379-40-77

Для сведения:

Управлению Росреестра по Свердловской
области
Генеральская ул., д. 6-А,
г. Екатеринбург, 620062

УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОСТУПЛЕНИИ ЖАЛОБЫ № 6/18.1-2018

Свердловское УФАС России в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) уведомляет о поступлении жалобы <...> (вх. № 01-762 от 18.01.2018) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Территориального управления Росимущества в Свердловской области, совершенные при организации и проведении открытого аукциона (№141217/2638935/01 на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru) по продаже арестованного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Лот № 1 - 1/4 доли в праве собственности на встроенно-пристроенное помещение (литер А), номера на поэтажном плане: номер на плане: помещения 1-го этажа № 74 т-89; тех.подполье № 10-13 (в части жилого дома кв.1-91) площадью 718,2 кв.м, кадастровый № 66:41:0301004:449, адрес: г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова (б. Допризывников).

1. Рассмотрение жалобы состоится 26.01.2018 в 15 час. 30 мин. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 3 этаж, каб. 314.

Явка лица, в отношении которого подана жалоба, или его представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

2. Организатору торгов в соответствии с ч. 18 и ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции следует приостановить проведение процедуры торгов с момента направления настоящего уведомления, в части заключения договора. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с п. 13 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной.

3. Организатор торгов, в соответствии с ч. 12 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязан известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

4. **Организатору торгов** в соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции на рассмотрение жалобы представить:

- письменное объяснение (возражения) по доводам жалобы;
- доказательства уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения;
- копию документации о торгах (с приложением копии Положения о порядке проведения торгов);
- копии документов, подтверждающих размещение в официальном печатном издании и на официальном сайте в сети «Интернет» извещения о проведении конкурса, а так же иных документов, составленных в ходе проведения конкурса;
- копии заявок, поданных на участие в торгах;
- копию выписки с лицевого счета с информацией о поступивших задатках участников торгов;
- сведения о заключении (незаключении) договора с победителем торгов;
- иные документы, составленные в ходе конкурсных процедур.

Все копии, представляются в надлежащем образом **заверенном виде**. Документы в электронном виде дополнительно представляются на электронном носителе (после рассмотрения жалобы электронный носитель будет возвращен).

Приложение: копия жалобы на 3 л. в 1 экз.

Согласно ч. 5 ст. 19.8 КоАП непредставление в территориальный орган федерального антимонопольного органа, сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по его требованию влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

Руководитель Управления

Д.В. Шалабодов

№ 18.01.2018 г.

ЖАЛОБА
на действия ТУ Росимущества по СО
(о необходимости внесения изменений в текст извещения о проведении аукциона)

Согласно Извещению о проведении аукциона по продаже арестованного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области (извещение №141217/2638935/01) на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче имущества на реализацию на торгах, Лот №1: ¼ доли в праве собственности на встроенно-пристроенное помещение (лифтер А), номера на поэтажном плане: номер на плане помещения 1-го этажа №74-89, тех. подполье №10-13 (в части жилого дома кв. 1-91) площадью 718,2 кв.м., кадастровый №66:41:0301004:449 представлен для реализации на аукционе, дата и место проведения которого назначено на 23.01.2018 г. (прием заявок и предложений о цене имущества установлен по 15.01.18. до 16 ч. местного времени, при этом, сумма задатка в размере 7 150 510,00 руб. должна быть оплачена по 16.01.18. включительно).

является сособственником невыделенной доли объекта недвижимости, составляющего предмет названного аукциона (Лот №1), назначенного на 23.01.18., ему принадлежит ½ доли в указанном объекте недвижимости, он вправе участвовать в аукционе на общих основаниях.

ознакомившись с извещением о проведении аукциона №141217/2638935/01, считает необходимым сообщить Управлению Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области о том, что организатором торгов – ТУ Росимущества по СО допущены существенные нарушения, которые влекут признание торгов недействительными, а также могут вызвать многочисленные судебные разбирательства, обусловленные признанием торгов недействительными – в том числе, со стороны любого заинтересованного лица.

Нарушение действующего законодательства, а также обязательных требований, предъявляемых к извещению о проведении аукциона, допущенных организатором торгов (ТУ Росимущества, ОГРН 1096670022107), выразилось в следующем:

В соответствии с ч. 2 ст. 90 Закона «Об исполнительном производстве» порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, Законом «Об исполнительном производстве», иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Порядок проведения аукциона в процессе исполнительного производства регулируется ст. 447 ГК РФ, ст. 448 ГК РФ.

Согласно п. 2 статьи 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Как следует из текста извещения №№141217/2638935/01, содержание опубликованного извещения не соответствует требованиям названной нормы закона, поскольку не содержит сведений о форме проведения торгов и о порядке оформления участия в них.

Нарушение указанных требований к процедуре торгов является обстоятельством, достаточным для признания торгов недействительными по иску заявителя, должника, любого лица, заинтересованного в надлежащем проведении публичных торгов для обеспечения конкуренции покупателей и получения наибольшей цены за продаваемое имущество. Отсутствие таких сведений в информации о проведении аукциона лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, препятствуя реализации цели выставления имущества на публичную продажу (аукцион).

Согласно п. 4 ст. 449 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство.

07-46А

10 07 18

В соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ 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.

Сведения о наличии обременений в отношении объекта аукциона в извещении – отсутствуют.

В извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о порядке проведения торгов: не установлен (отсутствует, не определен, не установлен, не указан) шаг аукциона. Указанное обстоятельство препятствует определению победителя торгов.

Необходимо отметить, что, согласно п. 4.3. «Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (утв. Росимуществом 11.04.2014), организатор торгов осуществляет процесс подготовки к проведению торгов, в том числе: назначает дату, время и место проведения торгов; **определяет порядок** и место приема заявок на участие в торгах, дату, а также время начала и время окончания приема заявок и прилагаемых к ним; организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов; формирует комиссию по проведению торгов и обеспечивает ее деятельность; определяет требования о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка; **определяет величину повышения начальной цены договора («шаг аукциона»)**.

Указанные решения Организатор торгов принимает, **исключительно** руководствуясь действующим законодательством и положениями заключенного с ним государственного контракта (в случае реализации арестованного имущества через специализированную организацию).

Более того, согласно п. 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, в соответствии с положениями п. 1 ст. ст. 130 ГК РФ имущество, реализуемое на аукционе, является недвижимым и сделки по распоряжению таким имуществом подлежат обязательной государственной регистрации.

С учетом изложенного, _____ вынужден сделать вывод и сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области о том, что ТУ Росимущества, как организатором торгов в извещении о проведении аукциона ТУ Росимущества - **неправомерно не установлено такое требование к претендентам на участие в аукционе, как обязательное предоставление в составе заявки на участие в аукционе нотариально удостоверенного согласия супруга на приобретение недвижимого имущества, реализуемого на аукционе (Лот №1, №8, №9).**

Нарушения, на которые ссылается _____ в настоящей Жалобе, оказывают существенное влияние на результат торгов, так как информация о проведении аукциона, указанная в извещении и сообщенная с нарушением установленного порядка проведения торгов, данных о наличии обременений объекта аукциона (лот №1, №8, №9), уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации, шаг аукциона которой – для определения победителя торгов – изначально не определен.

_____ считает, что такое нарушение, допущенное организатором торгов, привело к тому, что в торгах не сможет принять участие ни один потенциальный покупатель. Поскольку при таких сложившихся обстоятельствах - ни один потенциальный покупатель не сможет не только своевременно внести задаток и принять участие в торгах, но и не сможет представить предложение о цене, шаг аукциона по которому – не определен.

Таким образом, обстоятельства, указанные в настоящей жалобе, непосредственно затрагивают интересы как взыскателя по исполнительному производству (ПАО «Меткомбанк»), так и непосредственно должника _____, заинтересованного в продаже имущества за наиболее высокую цену, выявленную в ходе представления конкурирующих заявок (применительно к лоту №1), а также собственников помещения: _____, иных потенциальных покупателей, как и любых заинтересованных лиц.

Пункт 1 статьи 449 ГК РФ предусматривает возможность признания торгов недействительными только в случае нарушения порядка их проведения. Порядок проведения торгов, в том числе в

процессе исполнительного производства, регулируется ГК РФ (п. 2 ст. 63 Закона «Об исполнительном производстве»).

Продажа на публичных торгах организуется и проводится уполномоченным государственным органом, действующим в рамках осуществления своих публичных полномочий по реализации арестованного имущества в связи с принудительным исполнением судебных решений.

Организатор торгов обязан соблюдать предусмотренные законом требования к порядку их проведения.

Признание торгов недействительными влечет недействительность заключенного на торгах договора купли-продажи и применение последствий, предусмотренных статьей 167 ГК РФ.

Поскольку нарушения, на которые ссылается **ИП "АККОРА"**, касаются правил проведения торгов по извещению №141217/2638935/01, прошу:

1. Обязать ТУ Росимущества Свердловской области приостановить процедуру реализации имущества: лот №1 – до момента устранения выявленных нарушений, внесения изменений в текст извещения – применительно к лоту №1, №8, №9.

2. Обязать ТУ Росимущества Свердловской области отменить Протокол заседания Комиссии по организации и проведению продажи имущества от 23.01.2018 г. (при его наличии на момент рассмотрения настоящей жалобы) об окончании приема и регистрации заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества по извещению - применительно в лоту №1, №8, №9.

3. Обязать ТУ Росимущества Свердловской области внести изменения в извещение о проведении аукциона в части включения данных о наличии обременений в отношении объекта, являющегося предметом аукциона по извещению применительно к лотам: №1-№10.

4. Обязать ТУ Росимущества Свердловской области внести изменения в извещение о проведении аукциона в части включения данных о «шаге» аукциона» - применительно к лотам №1-№10.

5. Обязать ТУ Росимущества Свердловской области внести изменения в извещение о проведении аукциона в части включения требования о порядке предъявления требования к предложению о цене с учетом данных о «шаге аукциона» - применительно к лотам №1-№10.

6. Обязать ТУ Росимущества Свердловской области внести изменения в извещение о проведении аукциона в части включения требования о предоставлении в составе заявки заявителями - физическими лицами нотариально заверенного согласия супруга на приобретение имущества, выставленного на торги применительно к лотам №1-№10.

7. Обязать ТУ Росимущества Свердловской области разместить соответствующую информацию на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукциона www.torgi.gov.ru, а также в иных средствах массовой информации, где было опубликовано извещение №141217/2638935/01 о проведении аукциона, назначенного на 23.01.18.

На основе изложенного, а также, учитывая дату проведения аукциона по извещению №141217/2638935/01: «23» января 2018 г., прошу Вас предоставить письменный ответ на настоящую жалобу **ИП "АККОРА"** от 18.01.18. в срок – до 23.01.2018 г.

Ответ на настоящую жалобу прошу предоставить в письменной форме, выдав нарочным представителю **ИП "АККОРА"** по доверенности - **ИП "АККОРА"**, или направить письменный ответ по настоящему заявлению по адресу: 620072, г. Екатеринбург, ул. Сыромолотова, д. 12, кв. 168.

О дате, времени и месте получения письменного ответа на настоящую жалобу, прошу предварительно уведомить по тел. номеру: 8-906-80-47-990.

Приложение:

1. Копия Извещения №141217/2638935/01.
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 14.12.2005 г.
3. Копия доверенности на представителя.

Представитель **ИП "АККОРА"** по доверенности: **ИП "АККОРА"**

18.01.2018 г.

