



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/10/18.1-1565/2023

17.05.2023

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 12.12.2022 № 578/22) в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...>, личное участие, представитель – <...> (доверенность от 17.03.2023 без номера);

организатора торгов – действующее на основании Государственного контракта от 30.06.2022 № 100097924122100005 от имени ТУ Росимущества по Свердловской области и являющееся в соответствии с поручениями ТУ Росимущества по Свердловской области организатором торгов Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» (620042, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Октября, д. 50, кв. 44, далее – ООО «ИСК № 1»), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

оператора электронной площадки – <...> (634050, г. Томск, ул. Шишкова, д. 20), надлежаще извещен, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобы <...> (вх. № 9990-ЭП/23 от 05.05.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ООО «ИСК № 1», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 22000123650000000039 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № 44-ОАОФ/А – 48-ОАОФ/А на сайте www.etpvostok.ru) в форме аукциона по реализации арестованного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Лот № 1 - Квартира, площадь 58,60 кв.м., кадастровый № 66:41:0304027:1524 (залог), адрес: г. Екатеринбург, ул. Посадская, д. 40, корп. 2, кв. 163; Лот № 2 - Квартира, площадь 70 кв.м., кадастровый № 66:41:0000000:63034 (залог), адрес: г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 32А, кв. 197; Лот № 3 - Квартира, площадь 48,10 кв.м., кадастровый №

66:41:0601054:436 (залог), адрес: г. Екатеринбург, ул. Большакова, д. 95, кв. 81; Лот № 4 - Квартира, площадь 54,70 кв.м., кадастровый № 66:41:0313121:1514 (залог), адрес: г. Екатеринбург, ул. Вильгельма де Геннина, д. 45, кв. 312; Лот № 5 - Квартира, площадь 39,8 кв.м., кадастровый № 66:41:0000000:95918 (залог), адрес: г. Екатеринбург, ул. Роцинская, д. 27, кв. 314,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 17.05.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/8720/23 от 10.05.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопотоколирование на устройство Olimpus WS-852.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Согласно п. 1 ст. 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим Кодексом 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 настоящего Кодекса.

Пунктом 1 ст. 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 настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Под публичными торгами в соответствии с п. 1 ст. 449.1 ГК РФ понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом.

Согласно п. 2 ст. 449.1 ГК РФ организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством РФ возлагается

исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом (п. 1 ст. 57 Закона об ипотеке).

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством РФ возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом (п. 1 ст. 57 Закона об ипотеке).

Ответчиками по требованиям о признании публичных торгов недействительными согласно п. 70 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 по общему правилу являются организатор торгов и/или привлекаемые им специализированные организации и лицо, выигравшее публичные торги.

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом согласно п. 5.5 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (утв. Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432, далее – Положение № 432) 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 1 ст. 89 Федерального закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) установлено, что реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством РФ право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее - организатор торгов).

В соответствии с п. 2 ст. 447 ГК РФ в качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Согласно извещению о проведении торгов организатором торгов является ООО «ИСК № 1», действующее от имени ТУ Росимущества в Свердловской области на основании государственного контракта от 30.06.2022 № 100097924122100005.

Согласно п. 2.2 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 (далее – Соглашение ФССП и Росимущества) постановление о передаче арестованного имущества на реализацию является основанием для реализации арестованного имущества.

В соответствии с п. 2.3 Соглашения ФССП и Росимущества передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества (в случае невозможности передачи арестованного имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста - правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее - Акт передачи) с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов.

Согласно п. 1 ст. 56 Закона об ипотеке порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством РФ, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Согласно ч. 2 ст. 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства РФ.

Правила, предусмотренные ст. ст. 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством (п. 1 ст. 449.1 ГК РФ).

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа государственной власти (п. 4 ст. 449.1 ГК РФ).

Согласно п. 3 ст. 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 РФ, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством РФ. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) согласно п. 2.6 Соглашения ФСПП и Росимущества в десятидневный срок со дня получения арестованного имущества по Акту передачи размещает информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

В случае реализации заложенного недвижимого имущества Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) публикует извещение 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 не позднее дня, следующего за днем опубликования данного извещения, размещает соответствующую информацию на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в сети «Интернет».

Извещение о проведении торгов опубликовано 26.04.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru (торги № 22000123650000000039), а также на сайте оператора электронной площадки (www.etrvostok.ru, торги №№ 44-ОАФ/А – 48-ОАФ/А).

Приём заявок осуществлялся с 28.04.2023 до 10.05.2023.

Подведение итогов приема заявок: 11.05.2023.

Дата проведения аукциона: 11.05.2022 в 15:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Согласно п. 70 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 с иском в суд о признании публичных торгов недействительными может обратиться любое

заинтересованное лицо (п. 1 ст. 449, ч. 1 ст. 449.1 ГК РФ). В частности, такими лицами могут быть: участники торгов; лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав-исполнитель; иные лица, обосновавшие свой интерес в оспаривании публичных торгов. Лицо может быть заинтересовано в оспаривании публичных торгов и в том случае, когда исполнительное производство, в ходе которого проводились эти торги, окончено фактическим исполнением.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

В публичных торгах в силу п. 5 ст. 449.1 ГК РФ не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 449.1 ГК РФ извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно извещению о проведении торгов собственником имущества по Лоту № 1 является <...>, по Лоту № 2 - <...>, по Лоту № 3 - <...>, по Лоту № 4 - <...>, по Лоту № 5 - <...>.

Согласно представленной информации <...> не подавала заявку на участие в торгах по указанным Лотам

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

По Лоту № 1 торги отменены, постановление об отзыве имущества с реализации 10.05.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru.

Итоги аукциона по лотам №№ 2-5 подведены Протоколами от 11.05.2023 №№ 45-ОАОФ/А/2/2, 46-ОАОФ/А/2/3, 47-ОАОФ/А/2/4, 48-ОАОФ/А/2/5 которые 13.05.2023 размещены на сайте www.torgi.gov.ru, в то время как жалоба <...> направлена 05.05.2023, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

<...> в жалобе ссылается на то, что организатором торгов в нарушение п. 3 ст. 57 Закона об ипотеке ограничено количество участников торгов путем сокращения срока приема заявок до 13 календарных дней или 6 рабочих дней, при этом регистрация на ЭТП

занимает 17 рабочих дней. Так, в п. 7.3 Регламента ЭТП при регистрации на ЭТП обязательной к предоставлению является справка об отсутствии налоговой задолженности, которая согласно абз. 2 п. 10 ч. 1 ст. 32, ч. 6 ст. 6.1 Налогового кодекса РФ выдается в течение 10 рабочих дней. В силу п. 7.6 Регламента ЭТП в срок не позднее 7 рабочих дней со дня поступления заявления ЭТП рассматривает заявление на регистрацию. Таким образом, общий срок регистрации на ЭТП составляет 17 рабочих дней. Поскольку <...> была зарегистрирована на ЭТП лишь в день проведения аукциона, она не смогла принять участие в торгах. Более того, в извещении о проведении торгов в нарушении ст. 6 ГК РФ и п.п. 9, 10 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), п. 2 ст. 448 ГК РФ не определен порядок ознакомления с реализуемым имуществом, а также не опубликован отчет об оценке имущества.

Организатор торгов в письменных пояснениях отметил, что согласно Закону об ипотеке извещение о проведении торгов было опубликовано за 14 дней до самих торгов, из которых 13 дней шёл прием заявок. Соответственно сроки публикации извещения не нарушены. Все лоты, кроме отозванных, состоялись, тем самым главная цель торгов в рамках Закона об ипотеке была достигнута: а именно исполнение решение суда о реализации данных объектов с торгов. <...> неоднократно подавала жалобы на действия Организатора торгов, своими действиями только увеличивая сроки реализации арестованного имущества и исполнения судебных решений. На публикацию судебными приставами сведений о реализации имущества организатор торгов никак повлиять не может, поскольку не имеет доступа к их ресурсам для публикации информации на их сайтах. Документы по лотам предоставляются в штатном режиме как по электронной почте, так и в офисе.

Рассмотрев доводы жалобы и возражения на нее Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.

Согласно п. 3 ст. 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.

Извещение о проведении торгов опубликовано 26.04.2023, аукцион был проведен 11.05.2023, т.е. извещение о проведении торгов опубликовано не позднее чем за 10 дней до их проведения.

Извещение о проведении торгов 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, указание на собственника (правообладателя) имущества (п. 2 ст. 448, п. 4 ст. 449.1 ГК РФ). В извещении согласно п. 3 ст. 57 Закона об ипотеке указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Все указанные сведения имеются в извещении, а обязанность по размещению Отчета об оценке имущества не предусмотрена ни ГК РФ, ни Законом об исполнительном производстве, ни Законом об ипотеке. При этом, согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, нормативными правовыми актами уполномоченного

федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет об оценке объекта оценки подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Поэтому аналогия закона не применима.

Извещением о проведении торгов установлен срок, время, место и порядок предоставления документации об аукционе: Ознакомьтесь с Документацией об аукционе заинтересованные лица могут на сайтах: www.torgi.gov.ru, <https://иск-торги.рф/>, а также по телефону: <...> (с 12:00 до 16:00 пн-пт), email: <...>.

Отсутствие порядка ознакомления с имуществом в извещении о проведении торгов не свидетельствует о воспрепятствовании ознакомлению с таким имуществом.

На основании вышеизложенного, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.