



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-4116/2021

30.11.2021

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 08.02.2021 № 41) 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* – <...>, представитель – <...> (доверенность № 66 АА 6971524 от 12.10.2021);

*организатора торгов* - Территориальное управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области в лице ООО «Золотое руно» (620075, г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 52, далее – ТУ Росимущества в Свердловской области), представители – <...> (доверенность № 66-РА-09/13941 от 18.10.2021), <...> (доверенность № 66-РА-03/13411 от 11.10.2021);

оператора электронной площадки - Общество с ограниченной ответственностью «ВЭТП» (390037, Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18в), надлежаще извещено, 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) жалобу <...> (вх. № 01-31359 от 22.11.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Территориального управления Росимущества в Свердловской области в лице ООО «Золотое руно», совершенные при организации и проведении аукциона (торги № 081021/2638935/01 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), № 4555–ОАОФАИ на сайте <https://арест.вэмп.рф>) по продаже арестованного заложенного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Лот № 1 - Нежилое помещение площадью 60,1 кв.м, кадастровый № 66:41:0704007:4755; нежилое помещение площадью 259,5 кв.м, кадастровый № 66:41:0000000:96503; жилое помещение площадью 71,1 кв.м, кадастровый № 66:41:0704007:3266; жилое помещение площадью 44,9 кв.м, кадастровый № 66:41:0704007:3267; жилое помещение площадью 474,4 кв.м, кадастровый № 66:41:0704007:5355, адрес: г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 66а, кв. 24, 25, собственник

<...>,

### **УСТАНОВИЛА:**

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

Рассмотрение жалобы было назначено на 30.11.2021. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 23427 от 24.11.2021) посредством электронной почты – <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Под публичными торгами в соответствии с п. 1 ст. 449.1 Гражданского кодекса РФ (далее – 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.

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

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.

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.

Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) согласно п. 2.6 Соглашения ФССП 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](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет».

Извещение о проведении аукциона опубликовано 12.10.2021 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 081021/2638935/01), на сайте оператора электронной площадки (<https://арест.вэтп.рф>, далее – сайт ЭТП, № 4555–ОАОФАИ) и опубликовано в периодическом издании «Областная газета» от 12.10.2021 № 189 (9219).

Приём заявок осуществлялся с 12.10.2021 10:00 по 29.10.2021 16:00.

Дата рассмотрения заявок: 01.11.2021 11:00.

Дата проведения аукциона: 02.11.2021 11:00.

В связи с Указом Президента РФ от 20.10.2021 № 595 «Об установлении нерабочих дней в октябре – ноябре 2021 года» дата рассмотрения заявок перенесена на 08.11.2021, дата торгов перенесена на 09.11.2021 11:00.

Согласно Протоколу № 4555–ОАОФАИ/1/1 от 08.11.2021 определения участников торгов в электронной форме по Лоту № 1 на участие в торгах поступило 8 заявок: ИП <...>, ООО «ТрансКом», <...>, ООО «СТЕРН», АО «Альфа-Банк», <...>, <...>, <...>.

Протоколом № № 4555–ОАОФАИ/2/1 от 09.11.2021 о результатах проведения торгов в электронной форме по Лоту № 1 (далее - Протокол № № 4555–ОАОФАИ/2/1 от 09.11.2021) победителем признана <...>.

Договор реализации арестованного имущества на торгах № 03-2557/21/66-09/1406 заключен 17.11.2021, в Росреестре не зарегистрирован.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол № 4555–ОАОФАИ/2/1 от 09.11.2021 размещен на сайте ЭТП 09.11.2021, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 19.11.2021, 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.

<...> в жалобе указывает на то, что организатором торгов на торги выставлено имущество одним лотом: как жилые, так и нежилые помещения, что существенно сузило круг потенциальных покупателей и вероятности получения более высокой стоимости за 1 объект.

Организатор торгов отметил, что в соответствии со ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) и п. 2.2 Соглашения ФССП и Росимущества постановление

о передаче арестованного имущества на реализацию является основанием для реализации арестованного имущества. Согласно Постановлению имущество подлежит реализации единым лотом (указано 1 лот). Более того, АО «Альфа-Банк» в своем письме указало на нецелесообразность реализации имущества разными лотами. По вопросу сужения круга участников торгов по продаже Имущества организатор торгов сообщил, что аукцион по продаже имущества был максимально конкурентным – 8 участников, сделано 83 шага торгов в размере 200 000,00 руб.

Согласно Постановлению от 02.06.2021 о передаче арестованного имущества на торги (далее - Постановление) ТУ Росимущества в Свердловской области передано на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона, следующее имущество:

№	Наименование имущества	Кол-во, мера, вес	Оценка за ед. изм. (руб.)	Общая стоимость (руб.)	Примечание
1	Жилое помещение, площадью 71,1 кв.м, кадастровый № 66:41:0704007:3266, расположенное по адресу: Екатеринбург, пр-кт Ленина, д. 66А, кв. 24	1	1 621 200,00	21 300 000,00	Оценка определена судом
2	Жилое помещение, площадью 44,9 кв.м, кадастровый № 66:41:0704007:3267, расположенное по адресу: Екатеринбург, пр-кт Ленина, д. 66А, кв. 25	1	1 023 600,00		
3	Жилое помещение, площадью 474,4 кв.м, кадастровый № 66:41:0704007:5355, расположенное по адресу: Екатеринбург, пр-кт Ленина, д. 66А	1	10 816 200,00		
4	Нежилое помещение, площадью 60,1 кв.м, кадастровый № 66:41:0704007:4755, расположенное по адресу: Екатеринбург, пр-кт Ленина, д. 66А	1	1 476 000,00		
5	Нежилое помещение, площадью 259,5 кв.м, кадастровый № 66:41:0000000:96503, расположенное по адресу: Екатеринбург, пр-кт Ленина, д. 66А	1	6 363 000,00		

Итого на сумму 21 300 000,00 руб. без учета НДС в количестве **1 лотов.**

В соответствии с письмом АО «Альфа-Банк», являющегося залогодержателем объектов недвижимости, выставленных на торги, все нежилые и жилые помещения подверглись перепланировке и в настоящее время представляют из себя гостиницу,

состоящую из 29 номеров, расположенных на 4 и 5 этажах. Иные помещения, кроме гостиницы, в здании на 4 и 5 этажах отсутствуют. **Реализация** данных объектов **отдельно друг от друга нецелесообразна**, поскольку помещения не могут эксплуатироваться раздельно.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку ни Законом об исполнительном производстве, ни ГК РФ не предусмотрена реализация нежилых и жилых помещений отдельными лотами.

Следующий довод <...> сводится к тому, что организатором торгов выставлено на продажу помещение площадью 259,5 кв.м., с кадастровым № 66:41:0000000:96503 как нежилое, в то время как оно является жилым, что подтверждается свидетельством о праве собственности. Таким образом, организатором торгов размещена недостоверная информация.

Организатор торгов указал, что в соответствии с Постановлением на реализацию передается именно «нежилое помещение» с кадастровым № 66:41:0000000:96503. Кроме того, в соответствии с п. 2 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений. Согласно сведениям ЕГРН, которые подтверждаются выпиской от 19.07.2021 № 99/2021/405741903, объект недвижимости с кадастровым № 66:41:0000000:96503 представляет собой «нежилое помещение».

Согласно выписке из ЕГРН от 19.07.2021 № 99/2021/405741903

Помещение	
Кадастровый номер:	66:41:0000000:96503
Номер кадастрового квартала:	66:41:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	06.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-01/430/2007-030
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, д. 66а
Площадь:	295.5
Назначение:	<b>Нежилое помещение</b>
Наименование:	<b>Нежилое помещение</b>

Более того, согласно Постановлению наименование имущества - **Нежилое помещение**, площадью 259,5 кв.м, кадастровый № 66:41:0000000:96503, расположенное по адресу: Екатеринбург, пр-кт Ленина, д. 66А.

Извещение в соответствии с п. 4 ст. 449.1 ГК РФ должно содержать наряду со сведениями, указанными в п. 2 ст. 448 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Пунктом 2 ст. 448 ГК РФ установлено, что 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.

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Статьей 3 Закона об информации установлено, что правовое регулирование отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, основывается на следующих принципах: достоверность информации и своевременность ее предоставления (п. 6).

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку в выписке из ЕГРН указанное помещение числится как нежилое.

Также <...> ссылается на то, что торги по реализации объектов недвижимости были назначены на 02.11.2021 с 11:00. Прием заявок производился до 29.10.2021 16:00. Вместе с тем, с 01.11. по 07.11.2021 были признаны нерабочими днями, а срок проведения торгов перенесен на 09.11.2021 без своевременного уведомления всех участников торгов.

Организатор торгов сообщил, что в связи с Указом Президента РФ от 20.10.2021 № 595 «Об установлении нерабочих дней в октябре – ноябре 2021 года», в целях недопущения ограничения доступа участников торгов к аукциону, предоставления возможности в срок оплатить имущество в финансовых учреждениях (банка), торги по продаже имущества были перенесены с «нерабочего» дня на другую дату, являющуюся рабочим днем (на 09.11.2021), о чем организатором торгов заблаговременно (26.10.2021) на официальном сайте и на сайте ЭТП опубликовано извещение о внесении изменений.

В соответствии с Указом Президента РФ от 20.10.2021 № 595 с 30 октября по 7 ноября 2021 г. включительно установлены нерабочие дни.

На официальном сайте и сайте ЭТП 26.10.2021 размещено сообщение, согласно которому в связи с Указом Президента РФ от 20.10.2021 № 595 «Об установлении нерабочих дней в октябре – ноябре 2021 года» ТУ Росимущества в Свердловской области сообщает о переносе даты торгов по лотам, опубликованным в извещении в «Областной газете» от 12.10.2021 № 189 (9219). Торги будут проведены 09.11.2021 в 11 часов 00 минут по местному времени (в 09 часов 00 минут по московскому времени) на сайте <https://арест.вэп.рф>. Рассмотрение заявок состоится 08.11.2021 на сайте <https://арест.вэп.рф>.

Более того, в адрес Свердловского УФАС России жалобы участников торгов о переносе даты проведения торгов не поступали.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Следующий довод <...> сводится к тому, что организатор торгов незаконно допущено до участия в торгах залогодержателя имущества – АО «Альфа-Банк», что направлено на ограничение конкуренции. Также согласно Протоколу № 4555–ОАОФАИ/2/1 от 09.11.2021 договор реализации с победителем аукциона заключается в

письменном виде в течение 5 календарных дней с момента внесения покупной цены (полной оплаты), что противоречит п. 5.5.4 Регламента ЭТП от 24.03.2021.

По вопросу допуска к участию в торгах АО «Альфа-Банк» организатор торгов пояснил, что в п. 5 ст. 449.1 ГК РФ установлен закрытый перечень лиц, которые не могут участвовать в публичных торгах. Лицо, являющееся взыскателем по исполнительному производству, в перечне лиц п. 5 ст. 449.1 ГК РФ не указано, в связи с этим, основания для отказа АО «Альфа-Банк» в признании участником аукциона по продаже Имущества отсутствовали.

По вопросу срока для оплаты имущества победителем торгов организатор торгов сообщил, что положения информационного извещения о проведении торгов и протокола о результатах торгов полностью соответствуют прямому указанию п. 7 ст. 57 Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение 5 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.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и 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.

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.

<...> заявку не подавала, следовательно, вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки. В публичных торгах согласно 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 то же время должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, в соответствии с п. 3 ст. 449.1 ГК РФ вправе на них присутствовать.

Таким образом, действия (бездействие) организатора торгов относительно допуска к участию в торгах и порядка заключения договора не могут нарушить права лица, не подавшего заявку, а соответствующий довод жалобы не входит в сферу указанного интереса, а потому жалоба в части указанных доводов необоснована.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и 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.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

**РЕШИЛА:**

1. Жалобу Евтиховой Анастасии Ильиничны признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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