



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Челябинской области

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454091  
тел. (351) 263-88-71, факс (351) 263-18-39  
e-mail: [to74@fas.gov.ru](mailto:to74@fas.gov.ru)

штамп  
регистрации

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заявитель:**

ПАО АКБ «АВАНГАРД»  
455044, г. Магнитогорск, пр. Ленина, 88  
[marchenkoSS@mgsk.avangard.ru](mailto:marchenkoSS@mgsk.avangard.ru)

**Организатор торгов:**

ООО «Фаворит»  
454000, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 15Д,  
корп. 1  
[Favorit74@list.ru](mailto:Favorit74@list.ru)

МТУ Росимущества в Челябинской и  
Курганской областях  
454091, г. Челябинск, пр. Ленина д.59  
[tu74@rosim.ru](mailto:tu74@rosim.ru)

**Р Е Ш Е Н И Е**

**по жалобе № 074/10/18.1-584/2022**

31 марта 2022 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия Челябинского УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии: Долгополова К.А. – заместитель руководителя - начальник отдела административного и судебного производства Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: Володина К.А. - главный специалист-эксперт отдела административного и судебного производства Челябинского УФАС России;

Шорина Д.А. – специалист-эксперт отдела административного и судебного производства Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу ПАО АКБ «Авангард» (вх. № 3214/22 от 11.03.2022) на действия (бездействие) организатора торгов ООО «Фаворит» при проведении торгов по продаже имущества должника Константинова В.В. (извещение о проведении торгов № 101221/2754819/03 от 13.12.2021, лот № 5 (далее – торги), в отсутствие представителя ПАО АКБ «Авангард», ходатайствовавшего о рассмотрении жалобы в его отсутствие (вх. № 4207-ЭП/22 от 30.03.2022), представителей организатора торгов ООО «Фаворит», Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской и Курганской областях (далее – МТУ Росимущества), надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы путем направления уведомления о дате, времени и месте рассмотрения жалобы (исх. № КД/2669/22 от 16.03.2022), уведомления об отложении рассмотрения жалобы и продлении срока рассмотрения жалобы (исх. № КД/2970/22 от 23.03.2022) по адресам электронной почты: [marchenkoSS@mgsk.avangard.ru](mailto:marchenkoSS@mgsk.avangard.ru), [Favorit74@list.ru](mailto:Favorit74@list.ru), [tu74@rosim.ru](mailto:tu74@rosim.ru);

**УСТАНОВИЛА:**

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ПАО АКБ «Авангард» на действия организатора торгов ООО «Фаворит» при проведении торгов по продаже имущества



должника Константинова В.В. (извещение о проведении торгов № 101221/2754819/03 от 13.12.2021, лот № 5).

Заявитель в жалобе указывал, что Организатор торгов при подаче объявления о проведении торгов не уточнил спецификацию назначения продаваемого имущества, вследствие чего в графе «характеристики имущества» не отражена существенная для покупателей информация о предмете торгов, что влияет на величину спроса: информация о номере продаваемого участка, о том, что участок обустроен незавершенным капитальным строением, выгребной ямой, имеется подача воды, о СНТ им. Мичурина (расположен в черте города Магнитогорска, в экологически чистом районе, центральные дороги асфальтированы, администрацией СНТ поддерживается порядок, в связи с круглогодичным проживанием некоторых садоводов в зимнее время на улицах СНТ производится уборка снега, о наличии контрольно-пропускного пункта со шлагбаумом и видеонаблюдением, о круглосуточной охране).

Отсутствие в извещении о проведении торгов указанных характеристик повлияло на результат торгов, которые признаны несостоявшимися в связи с поступлением менее двух заявок.

ПАО АКБ «Авангард» просило признать неправомерными действия Организатора торгов, признать результаты торгов недействительными, отменить результаты торгов, организовать повторные торги с отражением характеристик имущества, указанных выше.

Заявителем представлены дополнительные пояснения (вх. №3997-ЭП/22 от 28.03.2022), в которых в обоснование необходимости в извещении о проведении торгов указывать дополнительные характеристики имущества он ссылается на пункт 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (далее Постановление № 50), статьи 130, 122, 222, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 28.05.2013 № 17085/12, статью 139 Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве).

ПАО АКБ «Авангард» в жалобе указывало, что здания и сооружения, возведенные собственником на принадлежащем ему земельном участке и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) (сведения о незавершенном объектом капитального строительства, расположенном на реализуемом участке), являются составной частью земельного участка.

Согласно абзацу 2 части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием. На основании чего Организатор торгов обязан был указать о наличии такого объекта при описании реализуемого имущества.

ПАО АКБ «Авангард» просило Челябинское УФАС России учесть возможность реализации незавершенного объектом строительства, не прошедшего регистрацию в ЕГРН, как составную часть земельного участка, а также влияние данного объекта на рыночную стоимость земельного участка.

Кроме того, Заявитель просил установить не направлены ли действия Организатора торгов на ограничение круга покупателей.

ООО «Фаворит» представлены письменные пояснения (вх. № 3723/22 от 22.03.2022), в которых Организатор торгов указал, что рассматриваемые торги организованы на основании поручения МТУ Росимущества № 74-МЕ/13869 от 01.10.2021, постановления

судебного пристава-исполнителя Правобережного РОСП г. Магнитогорска о передаче арестованного имущества на торги от 27.07.2021, постановления судебного пристава-исполнителя Правобережного РОСП г. Магнитогорска о снижении цены, переданного на реализацию имущества от 01.12.2021.

Указанное имущество принято ООО «Фаворит» 11.10.2021 по акту передачи арестованного имущества на торги.

Торги по реализации арестованного имущества назначены на 24.11.2021 в 09 часов 00 минут.

На участие в аукционе не поступило ни одной заявки, в связи с чем торги признаны несостоявшимися, о чем 23.11.2021, в день рассмотрения заявок составлен соответствующий протокол № 9198-ОАОФ-К/1/5.

Повторные торги назначены на 14.01.2022 в 09 часов 00 минут.

Организатор торгов ссылается на часть 2 статьи 448 ГК РФ, регламентирующую содержание извещения о проведении торгов.

При подготовке торгов Организатор торгов проводит проверку характеристик недвижимого объекта, поступившего на реализации, на основании выписки из ЕГРН, предоставленной Управлением Федеральной службы судебных приставов по Челябинской области, которая включает технические и правовые характеристики недвижимости.

Также ссылается на часть 7 статьи 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», устанавливающую требования к содержанию выписки из ЕГРН.

При публикации извещения Организатором торгов указаны все данные, содержащиеся в выписке из ЕГРН, в том числе площадь объекта, кадастровый номер, который является индивидуальным и позволяет идентифицировать объект.

В период приема заявок запросы, заявления, жалобы от заинтересованных лиц не поступали.

Доводы заявителя организатор торгов посчитал необоснованными, жалобу не подлежащую удовлетворению.

Жалобу ООО «Фаворит» просило рассмотреть в отсутствие представителя ООО «Фаворит».

*Изучив материалы жалобы, дополнительные пояснения Заявителя, пояснения Организатора торгов, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

В силу части 2 статьи 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ (далее — Закон об исполнительном производстве) порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (<https://torgi.gov.ru>), 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.

В соответствии с частью 2 статьи 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.

В силу части 1 статьи 84 Закона об исполнительном производстве изъятие имущества должника для дальнейшей реализации либо передачи взыскателю производится в порядке, установленном статьей 80 настоящего Федерального закона.

Согласно пунктам 2, 3 части 5 статьи 80 Закона об исполнительном производстве арест имущества должника (за исключением ареста, исполняемого регистрирующим органом, ареста денежных средств и драгоценных металлов, находящихся на счетах в банке или иной кредитной организации, ареста ценных бумаг и денежных средств, находящихся у профессионального участника рынка ценных бумаг на счетах, указанных в статьях 73 и 73.1 настоящего Федерального закона) производится **судебным приставом-исполнителем** с участием понятых с составлением акта о наложении ареста (описи имущества), в котором **должны быть указаны наименования** каждого занесенных в акт вещи или имущественного права, **отличительные признаки** вещи или документы, подтверждающие наличие имущественного права, **предварительная оценка стоимости** каждого занесенных в акт вещи или имущественного права и общей стоимости всего имущества, на которое наложен арест.

Принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации (часть 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве).

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).

В силу статьи 93 Закон об исполнительном производстве торги могут быть признаны недействительными по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ГК РФ.

Согласно части 1 статьи 499 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а

также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество. Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца (пункт 71 Постановления № 50).

Осуществляя возложенные на судебного пристава-исполнителя функции, он совершает определенные действия по обнаружению имущества должника, его описи, аресту, реализации и т.д (пункт 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» (далее - информационное письмо ВАС РФ № 101).

Статьей 121 Закона об исполнительном производстве предусмотрена возможность оспаривания постановлений должностных лиц службы судебных приставов, их действий (бездействия).

Согласно статье 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства относятся к недвижимым вещам.

ООО «Фаворит» является организатором указанных торгов на основании поручения МТУ Росимущества № 74-МЕ/13869 от 01.10.2021, постановления судебного пристава-исполнителя Правобережного РОСП г. Магнитогорска о передаче арестованного имущества на торги от 27.07.2021, постановления судебного пристава-исполнителя Правобережного РОСП г. Магнитогорска о снижении цены, переданного на реализацию имущества от 01.12.2021.

Согласно постановлению о передаче арестованного имущества на торги № 74061/21/342314 от 27.07.2021 МТУ Росимущества передано имущество должника со следующими характеристиками: Земельный участок, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, СНТ «им. Мичурина» сад № 6, участок № 172, кадастровый номер № 74:0206001:360, пл. 600 кв/м, оценка за ед. изм. - 154 9000,00 рублей, общая стоимость - 154 900,00 рублей.

Организатором торгов 21.10.2021 размещена информация о проведении электронных торгов (извещение № 201021/2754819/02, лот № 5) на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации для проведения торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Аналогичная информация опубликована на официальном сайте в сети «Интернет» электронной торговой площадки «Аукционы Сибири» (<https://ausib.ru/index.html>).

Имущество, подлежащее реализации: лот № 5 з/у, пл. 600 кв.м., Челябинская обл., г. Магнитогорск, тер.СНТ «им. Мичурина» сад №6, кад.№74:33:0206001:360.

- дата начала подачи заявок: 21.10.2021;
- дата окончания подачи заявок: 22.11.2021;
- дата аукциона: 24.11.2021 09:00.

Согласно протоколу № 9198-ОАОФ-К/1/5 от 23.11.2021 на участие в торгах не подано ни одной заявки, торги признаны несостоявшимися на основании части 5 статьи 447 ГК РФ, пункта 1 статьи 91 Закона об исполнительном производстве.

Согласно постановлению о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15 % от 01.12.2021 стоимость имущества снижена до 131 665,00 рублей, характеристики имущества оставлены без изменения.

Организатором торгов 13.12.2021 размещена информация о проведении повторных

электронных торгов (извещение № 101221/2754819/03, лот № 5) на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации для проведения торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Аналогичная информация опубликована на официальном сайте в сети «Интернет» электронной торговой площадки «Аукционы Сибири» (<https://ausib.ru/index.html>).

Имущество, подлежащее реализации: лот № 5 — з/у, пл. 600 кв.м., Челябинская обл., г. Магнитогорск, тер.СНТ «им. Мичурина» сад №6, кад.№74:33:0206001:360.

- дата начала подачи заявок: 13.12.2021;
- дата окончания подачи заявок: 12.01.2022;
- дата аукциона: 14.01.2022 09:00.

Согласно протоколу № 9326-ОАОФ-К/1/5 от 13.01.2022 на участие в торгах подана одна заявка, торги признаны несостоявшимися в связи с поступлением менее двух заявок на участие в аукционе на основании части 5 статьи 447 ГК РФ, пункта 1 статьи 91 Закона об исполнительном производстве.

По причине признания торгов несостоявшимися реализуемое имущество возвращено организатором торгов судебному приставу-исполнителю Правобережного РОСП г. Магнитогорска по акту возврата арестованного имущества с реализации от 18.01.2022 для направления взыскателю предложения оставить имущество за собой в порядке статьи 87 Закона об исполнительном производстве.

В силу части 1 статьи 84, пунктов 2,3 части 5 статьи 80 Закона об исполнительном производстве, обязанность по описанию имущества лежит на судебном приставе-исполнителе.

На основании части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве Организатор торгов осуществляет реализацию имущества на основании документов, переданных судебным приставом-исполнителем.

**Действия судебного пристава-исполнителя, совершенные в ходе описи имущества, не относятся к порядку проведения торгов.**

Допущенные при аресте имущества нарушения не являются основанием для признания торгов недействительными (пункт 6 информационного письма ВАС РФ № 101).

Кроме того, в силу части 1 статьи 499 ГК РФ **торги могут быть признаны недействительными исключительно судом.**

Ссылки Заявителя на положения Закона о банкротстве не могут быть приняты Комиссией во внимание, поскольку часть 10 статьи 110 названного Закона не конкретизирует характеристики, подлежащие включению в сообщение о проведении торгов, более того не регулирует правоотношения, складывающиеся при оспариваемых торгах.

Следовательно, данная норма не обязывает Организатора торгов в извещении о проведении торгов указывать информацию о номере продаваемого участка, о том, что участок обустроен незавершенным капитальным строением, выгребной ямой, о наличии подачи воды, о СНТ им. Мичурина (расположен в черте города Магнитогорска, в экологически чистом районе, центральные дороги асфальтированы, администрацией СНТ поддерживается порядок, в связи с круглогодичным проживанием некоторых садоводов в зимнее время на улицах СНТ производится уборка снега, о наличии контрольно-пропускного пункта со шлагбаумом и видеонаблюдением, о круглосуточной охране).

Более того Организатор торгов не обязан отражать в извещении о проведении торгов указанные характеристики на основании того, что в постановлении судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества отсутствуют названные характеристики.

Довод Заявителя о том, что незавершенное капитальное строение, не прошедшее

регистрацию в ЕГРН, как составная часть земельного участка, влияет на рыночную стоимость земельного участка, Комиссией не оспаривается. Однако, антимонопольный орган не обладает полномочиями по описанию имущества, реализуемого в порядке Закона об исполнительном производстве.

Обязанность первичного описания реализуемых объектов, на основании которого в дальнейшем Организатор торгов составляет извещение о проведении торгов, лежит на судебном приставе-исполнителе.

Комиссией антимонопольного органа не установлены действия (бездействие) ООО «Фаворит», направленные на ограничение круга потенциальных покупателей, так как Организатор торгов действовал в соответствии с ГК РФ, Законом об исполнительном производстве, поручением МТУ Росимущества.

На основании вышеизложенного Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу о том, что действия ООО «Фаворит» по описанию объекта недвижимости в извещении о проведении торгов не противоречат действующему законодательству.

Таким образом, жалоба признана *необоснованной*.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу ПАО АКБ «Авангард» на действия организатора торгов ООО «Фаворит» при проведении торгов по продаже имущества должника Константинова В.В. (извещение о проведении торгов № 101221/2754819/03 от 13.12.2021, лот № 5) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

К.А. Долгополова

Члены Комиссии

К.А. Володина

Д.А. Шорина

Исп.Шорина Д.А.  
тел.8(351)266-68-86