



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-2917/2021

30.08.2021

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 6568158 от 26.03.2021);

организатора торгов - Территориальное управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 52, далее – ТУ Росимущества в Свердловской области), представители – <...> (доверенность № 66-РА-09/10909 от 05.10.2020), <...> (доверенность № 66-РА-03/9072 от 14.07.2021);

оператора электронной площадки - Общество с ограниченной ответственностью «РТС-тендер» (121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23А, 25 этаж, пом. 1), 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. № 01-22991 от 16.08.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ТУ Росимущества в Свердловской области, совершенные при организации и проведении аукциона (торги № 280420/2638935/01 на сайте www.torgi.gov.ru, № 31669 на сайте <https://rts-tender.ru>) по продаже арестованного заложенного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Лот № 15 - Жилой дом площадью 252,7 кв.м, кадастровый № 66:06:4501001:2723 и земельный участок площадью 814 кв.м, кадастровый № 66:06:4501001:1886, адрес: Белоярский район, п. Растущий, 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 23.08.2021. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 16544 от 18.08.2021) на электронную почту – <...>, заявитель – на электронную почту <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 30.08.2021, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 17042 от 25.08.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – на электронную почту <...>.

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.

Согласно п. 1 ст. 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) 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 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 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 30.04.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru (торги № 280420/2638935/01), на сайте оператора электронной площадки (<https://rts-tender.ru>, № 31669) и опубликовано в периодическом издании «Областная газета» от 30.04.2020 № 79 (8863).

Приём заявок осуществлялся с 30.04.2020 10:00 по 19.05.2020 16:00.

Дата рассмотрения заявок: 26.05.2020 11:00.

Дата проведения аукциона: 28.05.2020 11:00.

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

В соответствии с п.п. 4, 5 ст. 58 Закона об ипотеке в случае **объявления повторных публичных торгов несостоявшимися** по причинам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, **залогодержатель вправе** приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25% ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества. **Если залогодержатель не воспользуется правом** оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, **ипотека прекращается**. Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой. Протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий направление заявления организатору торгов, являются достаточными основаниями для регистрации права собственности залогодержателя на предмет ипотеки.

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).

На основании постановления судебного пристава-исполнителя от 26.01.2021 об отзыве имущества с реализации торги отменены.

Сведения об отмене торгов размещены организатором торгов 10.08.2021 на сайте www.torgi.gov.ru, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 16.08.2021, 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 26.05.2020 приостановлены торги, хотя по состоянию на дату окончания подачи заявок (19.05.2020) заявок не поступало. <...> были обжалованы действия пристава-исполнителя, которые Боярским городским судом были признаны незаконными. На основании постановления судебного пристава-исполнителя от 28.09.2020 о возобновлении проведения торгов по исполнительному производству организатор торгов обязан был возобновить торги, однако им 10.08.2021 размещено сообщение об аннулировании торгов. Вместе с тем, законодатель не применяет иной терминологии в отношении торгов, кроме как состоявшиеся либо несостоявшиеся. В случае признания повторных торгов несостоявшимися и отказа взыскателя от предмета ипотеки, залог прекращается в силу закона. В этом случае возможно самостоятельное отчуждение имущества.

Организатор торгов отметил, что торги могут быть отменены на основании постановления судебного пристава-исполнителя либо судебного акта. Торги были отменены в соответствии с постановлением судебного пристава-исполнителя от 26.01.2021 об отзыве имущества. В случае признания повторных торгов несостоявшимися невозможно однозначно сделать вывод о том, принял либо отказался бы взыскатель от имущества. Процедуры по признанию действий судебного пристава-исполнителя незаконными завершены только в декабре 2020 года, а исходными документами для принятия решения о

проведении реализации арестованного имущества является, в том числе, постановление судебного-пристава исполнителя. Поскольку действия судебного пристава-исполнителя обжаловались, организатор торгов ставит под вопрос законность проведения торгов на период обжалования таких действий.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 58 Закона об ипотеке организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случае, когда на публичные торги явилось менее двух покупателей. Согласно представленным организатором торгов и оператором электронной площадки сведениям на участие в торгах не поступило ни одной заявки. Публичные торги согласно абз. 5 п. 1 ст. 58 Закона об ипотеке должны быть объявлены несостоявшимися **не позднее чем на следующий день** после того, как имело место указанное обстоятельство.

Организатор торгов должен объявить торги несостоявшимися на следующий день после того, как организатору торгов стало известно о наличии обстоятельства, указанного в пп. 1 п. 1 ст. 58 Закона об ипотеке (дело № А60-12310/2020).

Извещением о проведении торгов установлен срок приём заявок – с 30.04.2020 10:00 по 19.05.2020 16:00. Следовательно, организатор торгов мог и должен был объявить торги несостоявшимися уже 20.05.2020, то есть на следующий день после того, как ему стало известно то обстоятельство, что на торги не было подано ни одной заявки.

Вместе с тем, организатором торгов в нарушение абз. 5 ч. 1 ст. 58 Закона об ипотеке не размещена информация об объявлении публичных торгов несостоявшимися.

Более того, организатором торгов 26.05.2020 зачем-то приостановлены уже несостоявшиеся 20.05.2020 торги, а в качестве основания их приостановления указано постановление судебного пристава-исполнителя от 13.05.2020 об отложении исполнительного производства. Затем 10.08.2021 торги отменены на основании постановления судебного пристава-исполнителя от 26.01.2021 об отзыве имущества с реализации.

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов образует событие предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

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 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 о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов в лице ТУ Росимущества в Свердловской области предписание о принятии всех зависящих от него мер по размещению на сайте www.torgi.gov.ru сведений об объявлении повторных торгов (торги № 280420/2638935/01, № 31669 на сайте <https://rts-tender.ru>) несостоявшимися с 20.05.2020.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Учитывая установленные ч. 16 и ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведения в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении.

В соответствии со ст. 2.4 КоАП РФ лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в случае совершения ими административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Согласно ч. ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч.ч. 1 и 2 ст. 25.1 КоАП РФ потерпевший, а также лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

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 <...> признать обоснованной.

2. Организатора торгов в лице Территориального управления Росимущества в Свердловской области признать нарушившим абз. 5 ч. 1 ст. 58 Закона об ипотеке, что выразилось в размещении информации об объявлении публичных торгов несостоявшимися.

3. Выдать организатору торгов предписание.

4. Законному представителю ТУ Росимущества в Свердловской области надлежит явиться **18.10.2021 в 15 час. 00 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) на составление в отношении юридического лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

5. Законному представителю ТУ Росимущества в Свердловской области надлежит обеспечить ознакомление с данным решением должностное лицо, ответственное за утверждение извещения о проведении торгов, и его явку **18.10.2021 в 15 час. 00 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

6. ТУ Росимущества в Свердловской области в срок до **14.10.2021** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru), следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении ТУ Росимущества в Свердловской области и ответственного должностного лица:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);

- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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