

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Пензенской области
Г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Податель жалобы:

Адрес регистрации:
Эл почта.

Факс отсутствует

Лицо, чьи действия обжалуются:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВТОРМА"
Г. Пенза, ул. ул. Рябова, 30 А
Адрес электронной почты: vtorma.ru58@mail.ru
Тел. 89613502366, 89613502614

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов

Организатором торгов ООО «ВТОРМА» 03.04.2019 на сайте торгов <https://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении торгов по реализации имущества № 030419/33244953/02, в рамках которого реализуется заложенное имущество: квартира, общей площадью 59,4 кв. м., 3 жилые комнаты, кад. №58:29:1007014:1362, этаж №4., по адресу: г. Пенза, ул. Глазунова, 9-124, обременения: ипотека, арест, запрет регистрационных действий, начальная цена 1 674 092 руб. (лот № 9).

При реализации недвижимого имущества, обремененного залогом, организатор торгов должен руководствуется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Методическими рекомендациями по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым представлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденными заместителем руководителя Росимущества от 11.04.2014.

В соответствии с частью 1 статьи 449.1. ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Согласно части 2 названной нормы 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.

Частью 4 статьи 449.1 ГК РФ предусмотрено, что извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

При этом в силу части 5 названной статьи в публичных торгах 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 частью 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. **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.**

Частью 5 названной нормы предусмотрено, что участники торгов вносят задаток **в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.** Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

Порядок проведения публичных торгов по реализации заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства установлен также статьей 57 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее по тексту – Закон об ипотеке).

В соответствии с частью 3 названной нормы 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. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Согласно части 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток **в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах.** Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

При этом лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, **задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов.** Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Пунктом 6.1. 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) (далее по тексту – Методические рекомендации) установлено, что не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах по продаже заложенного имущества **в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации**, размещение на официальном сайте www.torgi.gov.ru информации, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" или статьей 28.2 Закона Российской Федерации "О залоге", **а также информации о наименовании и номере периодического издания, в котором опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.**

В соответствии с пунктом 6.2. Методических рекомендаций **извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:**

- наименование (полное наименование согласно учредительным документам), адрес (полный адрес согласно учредительным документам), номер контактного телефона организатора торгов;
- месторасположение, описание и технические характеристики имущества;
- начальная (минимальная) цена предмета аукциона (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены предмета аукциона (цены лота) за единицу площади имущества, которое передает по результатам аукциона;
- срок, время, место и порядок предоставления документации об аукционе, срок и время приема заявок на участие в аукционе, наличие права на подачу заявок по предварительной записи, электронный адрес официального сайта торгов, на котором размещена документация об аукционе;
- сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что такое сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме;
- сведения о величине шага торгов;
- сведения о порядке оформления допуска (пропусков) в здания (помещения) организатора торгов при наличии пропускной системы в целях создания условий для подачи заявок;
- иная информация, предусмотренная Гражданским кодексом Российской Федерации, а также положениями заключенных государственных контрактов (в случае реализации арестованного имущества через специализированную организацию).

На основании пункта 7.2. Методических рекомендаций при приеме заявок организатор торгов проверяет соответствие заявки на участие в торгах установленной

форме и соответствие приложенных к ней документов, установленному в извещении перечню документов, которые должны быть приложены к заявке.

Пунктом 7.5. Методических рекомендаций установлен перечень оснований для отказа в приеме заявки, который является исчерпывающим:

- заявка подана по истечении срока приема заявок, указанного в извещении, за исключением случаев, свидетельствующих о наличии обстоятельств непреодолимой силы, а также документально подтвержденных случаев препятствования заявителю в своевременной подаче заявки в результате действий (бездействия) организатора торгов;

- не представлено подтверждение об уплате задатка в срок, указанный в извещении о проведении торгов;

- представлены не все документы, перечисленные в извещении либо представлены документы, несоответствующие требованиям действующего законодательства.

Также, в соответствии с пунктом 7.8. Методических рекомендаций **при составлении извещения** о проведении торгов организатор торгов должен определить размер задатка, вносимого заявителем для участия в торгах, **сроки его внесения**.

Как предусмотрено пунктом 8.3. Методических рекомендаций, торги проводятся путем повышения начальной (минимальной) цены предмета торгов (цены лота), **указанной в извещении о проведении торгов на "шаг торгов"**.

При анализе размещенных ООО «ВТОРМА» на сайте торгов <https://torgi.gov.ru> извещения № 030419/33244953/02 и документов, в том числе по лоту № 9, было установлено, что они не соответствуют установленным вышеназванными нормами требованиям, в результате чего нарушаются права лиц, потенциально заинтересованных в участии в торгах.

1. Так, в извещении не указана информация о номере периодического издания, в котором опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения, сведения об оформлении участия в торгах и определении лица, выигравшего торги, срок и порядок внесения задатка, сведения о величине шага торгов, не указан перечень документов, которые должны быть приложены к заявке (при этом представление не всех предусмотренных документов, как указано выше, является основанием для отказа в приеме заявки).

В извещении указано: ознакомиться с порядком внесения задатка можно на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://www.torgi.gov.ru>. При этом ссылки на вкладку или документ сайта, в которых содержится данная информация, в извещении отсутствуют.

В разделе извещения «Перечень документов, прилагаемых к заявке» указано: «Ознакомиться с перечнем документов необходимым для участия в аукционе можно по адресу: г. Пенза, ул. Рябова, д. 30 А, по рабочим дням с 10-00 до 12-00 по местному времени. Контактное лицо: Страченкова Оксана Владимировна, Телефон –89613502366 и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://www.torgi.gov.ru>». Ссылки на вкладку или документ сайта, в которых содержится данная информация, в извещении также отсутствуют.

Раздел извещения «Требования к содержанию и форме заявок» содержит следующую информацию: «указаны на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://www.torgi.gov.ru>». Ссылки на вкладку или документ сайта, в которых содержится данная информация, в извещении отсутствуют.

При указанных обстоятельствах нельзя считать, что ООО «ВТОРМА» выполнены требования законодательства.

2. Как было указано выше, в соответствии с частью 4 статьи 57 Закона об ипотеке лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, **здаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов.**

Между тем, в размещенном на официальном сайте в составе аукционной документации документе «Порядок возврата и удержания задатка» указано, что в случае, если участник не признан победителем аукциона, продавец обязуется перечислить сумму задатка в течение **пяти дней с даты подведения** продавцом итогов аукциона», что нарушает права и имущественные интересы участников.

3. Отсутствие в извещении о торгах номера и даты выпуска газеты «Счастливый случай» ставит под сомнение факт размещения информации о торгах в периодическом печатном издании, как того требует законодательство. Кроме того, неизвестно, является ли газета «Счастливый случай» официальным печатным органом органа исполнительной власти Пензенской области.

4. Как было указано выше, в силу части 5 статьи 449.1 ГК РФ в публичных торгах 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.

Однако указание на данное ограничение извещение не содержит.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает, в частности, жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов.

Согласно пункту 2 указанной статьи действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В данном случае организатором торгов ООО «ВТОРМА» при подготовке и размещении извещения № 030419/33244953/02 в рамках проведения торгов нарушен установленный правовыми актами порядок размещения информации. При этом неразмещение необходимой информации препятствует заинтересованным лицам принять участие в торгах, что нарушает их права. Кроме того, увеличение срока на возврат задатка ущемляет имущественные интересы участников торгов, не ставших победителями.

Исходя из изложенного, прошу:

1. Признать организатора торгов ООО «ВТОРМА» нарушившим часть 4 статьи 449.1 ГК РФ, части 2 и 5 статьи 448 ГК РФ, часть 4 статьи 57 Закона об ипотеке, пункты 6.1, 6.1, 7.2, 7.8 Методических рекомендаций.
2. Вынести предписание об аннулировании торгов по лоту № 9.
