



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-2695/2021

13.08.2021

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

при участии в качестве:

*заявителя* – <...> (<...>), личное участие;

*организатора торгов* - Территориальное управления Росимущества в Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 52, далее – ТУ Росимущества в Свердловской области), представитель – <...> (доверенность № 66-РА-09-9950 от 03.08.2021),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-21313 от 28.07.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Территориального управления Росимущества в Свердловской области, совершенные при организации и проведении аукциона (торги № 5735–ОАОФАИ на сайте <https://www.tektorg.ru>) по продаже арестованного заложенного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Комната площадью 62,7 кв.м, кадастровый № 66:57:0102070:461, адрес: г. Новоуральск, ул. Жигаловского, д. 4/1, кв. 61,

### 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 04.08.2021. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 15416 от 02.08.2021) 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 12.08.2021, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 15721 от 05.08.2021) 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.

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 пунктом 2 статьи 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 торгов опубликовано 15.07.2021 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 140721/2638935/01), 14.07.2021 на сайте оператора электронной площадки АО «ТЭК-Торг» (<https://www.tektorg.ru>, № 5735–ОАОФАИ) и опубликовано в периодическом издании «Областная газета» от 16.07.2021 № 127 (9157).

Приём заявок осуществлялся с 16.07.2021 08:00 по 28.07.2021 14:00.

Дата проведения торгов: 30.07.2021 09:00.

Подведение итогов: 30.07.2021 10:00.

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.

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.

Согласно Протоколу № 5735–ОАОФАИ/1/1 от 29.07.2021 определения участников торгов в электронной форме по Лоту № 1 (далее - Протокол № 5735–ОАОФАИ/1/1 от 29.07.2021) на участие в торгах поступила 1 жалоба – <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

Протоколом № 5735–ОАОФАИ/2/1 от 30.07.2021 о признании торгов в электронной форме по Лоту № 1 несостоявшимися (далее – Протокол № 5735–ОАОФАИ/2/1 от 30.07.2021) торги признаны несостоявшимися, поскольку к участию в торгах допущен только один участник.

Договор купли-продажи не заключен.

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 момент подачи жалобы еще не истек срок подачи заявок на участие в торгах, т.е. жалоба <...> направлена 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 в извещении о проведении торгов была допущена ошибка: в указании категории имущества во всех источниках было обозначено «комната» вместо «квартира». Допущенная ошибка ввела в заблуждение потенциальных покупателей, поскольку совокупность данных о лоте (категория, стоимость, расположение квартиры) не могла заинтересовать покупателей квартир. В связи с тем, что на участие в торгах не было подано ни одной заявки, организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися. Вследствие этого стоимость квартиры снизили на 15%. При опубликовании извещения о проведении повторных торгов организатором торгов также была указана неверная информация: «комната» вместо «квартира», что влечет за собой необоснованное ограничение количества потенциальных покупателей.

Организатор торгов отметил, что при опубликовании извещения о проведении торгов была допущена техническая ошибка, вместо наименования «квартира» было указано наименование «комната». Однако в отношении указанного имущества в извещении о проведении торгов указаны общая площадь, кадастровый номер, адрес объекта недвижимости. Данная информация является исчерпывающей для определения предмета торгов. При рассмотрении вопроса участия в торгах потенциальный покупатель смог бы определить объект торгов без затруднений. Кроме того, согласно п. 15 Аукционной документации потенциальный участник торгов может ознакомиться с документацией по адресу: г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 52, либо получить консультацию у сотрудника ТУ Росимущества с Свердловской области. Поступление заявки на участие в торгах опровергает довод заявителя о том, что данная техническая ошибка могла ввести в заблуждение потенциальных покупателей и повлиять на их заинтересованность.

Первоначально организатором торгов 29.03.2021 опубликовано извещение о проведении торгов (торги № 4744–ОАОФАИ на сайте <https://www.tektorg.ru>) с указанием следующего предмета торгов: **Комната** площадью 62,7 кв.м, кадастровый № 66:57:0102070:461, адрес: г. Новоуральск, ул. Жигаловского, д. 4/1, кв. 61, собственник <...>. Начальная цена 1 390 400,00 рублей.

Протоколом от 15.04.2021 торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что на участие в торгах не было подано ни одной заявки.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 92, п. 1 ст. 91 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее 10 дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги. Вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на 15%, если их проведение вызвано тем, что заявки на участие в торгах подали менее двух лиц.

Частью 1 ст. 128 Закона об исполнительном производстве установлено, что постановления должностного лица службы судебных приставов, его действия (бездействие) по исполнению исполнительного документа могут быть оспорены в арбитражном суде либо суде общей юрисдикции в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Далее организатором торгов опубликовано извещение о проведении вторичных торгов, где вновь неверно указан предмет торгов: **Комната** площадью 62,7 кв.м, кадастровый № 66:57:0102070:461, адрес: г. Новоуральск, ул. Жигаловского, д. 4/1, кв. 61, собственник <...>. Начальная цена 1 181 840,00 рублей.

Согласно Протоколу № 5735–ОАОФАИ/1/1 от 29.07.2021 на участие в торгах поступила 1 заявка.

Протоколом № 5735–ОАОФАИ/2/1 от 30.07.2021 торги признаны несостоявшимися, поскольку к участию в торгах допущен только один участник.

Вместе с тем, на торги должна была быть выставлена **квартира** площадью 62,7 кв.м, кадастровый № 66:57:0102070:461, адрес: г. Новоуральск, ул. Жигаловского, д. 4/1, кв. 61.

Согласно п. 2 ст. 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о предмете торгов.

Статьей 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) установлено: информация - сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1); доступ к информации - возможность получения информации и ее использования (п. 6); предоставление информации - действия, направленные на получение информации определенным кругом лиц или передачу информации определенному кругу лиц (п. 8); распространение информации - действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц или передачу информации неопределенному кругу лиц (п. 9).

Одними из принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, в силу п.п. 2 и 6 ст. 3 Закона об информации, являются установление ограничений доступа к информации только федеральными законами, достоверность информации и своевременность ее предоставления.

Информация в зависимости от порядка ее предоставления или распространения подразделяется на информацию, которая в соответствии с федеральными законами подлежит предоставлению или распространению (п. 3 ч. 3 ст. 5 Закона об информации).

Положения ГК РФ, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (ст. 3 ГК РФ), подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в ст. 1 ГК РФ. Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).

Вместе с тем, организатором торгов в нарушение п. 2 ст. 448 ГК РФ в извещении о проведении торгов неверно указан предмет торгов, а именно указано «комната» вместо «квартира».

Согласно п. 2 ч. 1, ч. 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) жилым помещениям относятся квартира, часть квартиры. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно п. 3 ч. 1, ч. 4 ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относится комната, под которой понимается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире). Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ (ч. 1 ст. 41, ч.ч. 1, 2, 6 ЖК РФ).

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.

В адрес Свердловского УФАС России поступило письмо ТУ Росимущества в Свердловской области (вх. № 01-22488 от 10.08.2021), согласно которому в связи с технической ошибкой в наименовании предмета торгов, допущенной организатором торгов, указанное имущество будет вновь выставлено на торги с корректным наименованием

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов в лице ТУ Росимущества в Свердловской области предписание о принятии всех зависящих от него мер по аннулированию торгов (торги № 5735–ОАОФАИ на сайте <https://www.tektorg.ru>) по продаже арестованного заложенного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Комната площадью 62,7 кв.м, кадастровый № 66:57:0102070:461, адрес: г. Новоуральск, ул. Жигаловского, д. 4/1, кв. 61.

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 п. 2 ст. 448 ГК РФ, что выразилось в указании в извещении о проведении торгов неверного предмета торгов, а именно указано «комната» вместо «квартира».

3. Выдать организатору торгов предписание.

4. Законному представителю ТУ Росимущества в Свердловской области надлежит явиться **11.10.2021 в 14 час. 30 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 **11.10.2021 в 14 час. 30 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 **08.10.2021** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (tob6@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.