

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а тел. 503-155

---

## **РЕШЕНИЕ**

по делу № Т18/102-102

Резолютивная часть решения оглашена 30.08.2018 года г. Тюмень

В полном объеме решение изготовлено 04.09.2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

председатель

Комиссии:

члены комиссии:

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», дело № Т18/102-102 по жалобе В.... на действия Общества с ограниченной ответственностью «А...» при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества в форме открытого аукциона по лоту № 25-(2641) квартира, пл. 119,1 кв.м, кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Котовского, д. 5, корп. 1, кв. 31; залог, собственник – А..., начальная цена 3 090 000, 00 руб., задаток 15 000, 00 руб. (извещение № 250718/13014161/01), в присутствии представителя ООО «А...» – .... (доверенность от 05.02.2018), в отсутствии заявителя, надлежащим образом уведомленного о времени, дате и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России 22.08.2018 (вх. № 6532) поступила жалоба В... (далее – Заявитель, Вебер Л.А.) на действия Общества с ограниченной ответственностью «Л...» (далее – Организатор торгов, ООО «Л...») при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества в форме открытого аукциона по лоту № 25-(2641) квартира, пл. 119,1 кв.м, кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Котовского, д. 5, корп. 1, кв. 31; залог, собственник – А..., начальная цена 3 090 000, 00 руб., задаток 15 000, 00 руб. (извещение № 250718/13014161/01).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация, о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России <http://tyumen.fas.gov.ru>.

В соответствии с ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено требование о приостановлении вышеуказанного открытого конкурса и об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в открытом конкурсе о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Из доводов жалобы следует:

1) Заказчиком нарушен порядок приема заявок на проведение публичных торгов, что противоречит требованиям п. 7.2, 7.4, 7.5 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, утвержденных Росимуществом 11.04.2014, а именно заявка В... неправомерно отклонена по причине отсутствия в тексте заявки даты и времени торгов;

2) Заказчиком нарушен десятидневный срок заключения договора с победителем торгов, установленный ч. 11 ст. 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

3) Заявитель ссылается на возможный сговор организатора торгов ООО «А....» с победителем торгов.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, ссылаясь на наличие единых требований ко всем потенциальным заявителям и участникам торгов, в связи с чем просил признать жалобу не обоснованной.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения Организатора торгов, пришла к следующим выводам.

Порядок реализации арестованного имущества, в том числе обремененного залогом, регламентируется рядом нормативных правовых актов: Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), Методическими рекомендациями по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденных Росимуществом 11.04.2014 (далее – Методические рекомендации).

Так, согласно ч. 3 ст. 87 Закона об исполнительном производстве, реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя – также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

На основании положений статей 87–89 Закона об исполнительном производстве реализация имущества должника осуществляется «специализированными организациями».

Согласно п. 5.5 Положения о Федеральном агентстве по управлению

государственным имуществом, утв. постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432, функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

ООО «А...» является специализированной организацией по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, на территории Тюменской области, действующее от лица Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ямало-Ненецком автономном округе (далее – МТУ Росимущества) на основании государственного контракта № 0167100002317000052-0046598-01 от 09.01.2018.

В части исполнения требований законодательства по реализации арестованного имущества, Поручением № 2641-М-ТМН от 19.07.2018 на реализацию имущества МТУ Росимущества на основании государственного контракта № 0167100002317000052-0046598-01 от 09.01.2018, поручило ООО «А...» осуществить путем проведения торгов – продажу арестованного имущества должника А....

Исходя из положений ч. 6 и 7 ст. 87 Закона об исполнительном производстве, а так же учитывая условия соглашения ФССП России и Росимущества № 0001/13/01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество», основаниями для начала процедуры проведения публичных торгов являются постановления судебного пристава-исполнителя о передаче имущества должника на реализацию и передача этого имущества судебным приставом-исполнителем специализированной организации по акту приема-передачи.

Согласно акту приема-передачи документов от 30.07.2018 судебным приставом-исполнителем РОСП Ленинского АО г. Тюмени УФССП

России по Тюменской области передан в ООО «А...» пакет документов для реализации имущества - четырехкомнатная квартира, общей площадью 119,1 кв.м., в том числе жилой 92,2 кв.м, кадастровый номер <...> :72:0218005:1122, расположенная на 9-м и мансардном этажах девятиэтажного с мансардой дома, по адресу: г. Тюмень, ул. Котовского, д. 5, корп. 1, кв. 31, принадлежащая на праве собственности А....

В соответствии с п. 3 ст. 57 Закона об ипотеке 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.

ООО «А...» 31.07.2018 в парламентской газете «Тюменские известия» № 125 (6958) от 31.07.2018 размещено информационное сообщение о том, что 17.08.2018 в 15 часов 35 минут состоятся торги в форме открытого аукциона по продаже лота 25-(2641). Прием заявок организован по рабочим дням с 09 час. 00 мин. до 15 час. 00 мин. в период с 31.07.2018 по 10.08.2018.

Соответствующая информация о реализации указанного имущества была размещена в единой информационной системе, в порядке установленном законом о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 250718/13014161/01).

В соответствии с Протоколом № 02/25 (2641) рассмотрения поступивших заявок и признания участниками аукциона от 17.08.2018, по лоту 25-(2641) квартира, площадью 119, 1 кв.м., кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. А..., начальная цена 3 090 000,00 р., задаток 15 000, 00 р. поступило 4 заявки, в том числе от заявителя В...

Заявка В... была признана не соответствующей требованиям аукционной документации, так как в заявке не заполнены или заполнены некорректно обязательные поля.

В отношении первого довода о неправомерном отклонении заявки Заявителя, по причине отсутствия в тексте заявки обязательных к заполнению пунктов - даты и времени торгов, противоречащего требованиям п. 7.2, 7.4, 7.5 Методических рекомендаций. Комиссией Тюменского УФАС России указанный довод был исследован ранее в ходе рассмотрения дела Т18/101-102 от 29.08.2018 по данной закупке с аналогичным доводом. В решении по делу № Т18/101-102 дана надлежащая оценка. Так Комиссией Тюменского УФАС России было установлено, что организатором торгов ООО «А...» незаконно отклонена заявка Заявителя от участия в открытом аукционе по продаже арестованного недвижимого имущества, нарушив порядок проведения торгов, предусмотренный п. 7.2, 7.5. Методическими рекомендациями.

Таким образом, довод Заявителя о несоблюдении организатором торгов порядка приема заявок на участие в торгах является обоснованным.

Относительно второго довода Заявителя о нарушении десятидневного срока заключения договора купли-продажи с победителем торгов, Комиссией Тюменского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с [п. 1, 2, 4 ст. 447](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

В соответствии с ч. 11 ст. 89 Закона об исполнительном производстве не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет», ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

Вместе с тем, Закон об ипотеке является специальной нормой, регулирующей реализацию недвижимого заложенного имущества, на основании которой заключается договор.

На основании ч. 8 ст. 57 Закона об ипотеке в течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи.

Согласно протоколу № 03/25 (2641) заседания комиссии о результатах торгов и определения победителя торгов от 17.08.2018, был определен победитель аукциона предложивший наиболее высокую стоимость среди участников, чьи заявки соответствовали требованиям аукционной документации.

Согласно п. 3 названного протокола, покупатель обязан оплатить стоимость проданного имущества в течении 5 (пяти) дней со дня проведения торгов.

Из представленных сведений в ходе заседания комиссии, победитель торгов оплатил заявленную стоимость имущества 17.08.2018.

21.08.2018 между победителем торгов М... и ООО «Л...» заключен договор купли-продажи арестованного имущества № 2641-М-ТМН, предметом которого являлась квартира, пл. 119,1 кв.м., кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Котовского, д. 5, корп. 1, кв. 31.

Таким образом, Организатор торгов заключил договор на 4 (четвертый) день с даты подведения итогов аукциона, что соответствует норме Закона об ипотеке.

Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что организатором торгов соблюдены требования специальной нормы ст. 57 Закона об ипотеке, в соответствии с которой, договор купли продажи заключен 21.08.2018 в течении пяти дней с даты подписания протокола № 03/25 (2641) (17.08.2018) и оплаты победителем торгов выкупной цены недвижимого имущества.

Таким образом, довод Заявителя о заключении договора купли-продажи по результатам торгов с нарушением п. 11 ст. 89 Закона об исполнительном производстве является необоснованным.

Относительно третьего довода Заявителя о возможном сговоре организатора торгов ООО «Л...» с победителем торгов М..., Комиссией Тюменского УФАС России выявлено, что Заявителем не представлены документы и доказательства, свидетельствующие о сговоре ООО «Л...» с М...

Таким образом, довод не находит своего подтверждения.

Из указанного, Комиссией Тюменского УФАС России при рассмотрении материалов дела установлено нарушение

Организатора торгов – ООО «А...» п. 7.2, 7.5. «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», утвержденных Росимуществом 11.04.2014, выразившееся в незаконном отклонении заявки В...от участия в торгах.

Комиссией Тюменского УФАС России принято решение предписание Организатору торгов не выдавать в связи с отсутствием оснований.

С учетом изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу В... на действия ООО «А...» при проведении публичных торгов по продаже арестованного имущества в форме открытого аукциона по лоту № 25-(2641) квартира, пл. 119,1 кв.м, кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Котовского, д. 5, корп. 1, кв. 31; залог, собственник – А..., начальная цена 3 090 000,00 руб., задаток 15 000,00 руб. (извещение № 250718/13014161/01), обоснованной.

2. Признать в действиях ООО «А...» нарушение п. 7.2, 7.5 «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», утвержденных Росимуществом 11.04.2014, выразившиеся в отклонении заявки Заявителя от участия в аукционе по лоту № 25-(2641) квартира, пл. 119,1 кв.м., кадастровый номер <...> :23:0218005:1122, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Котовского, д. 5, корп. 1, кв. 31; залог, собственник – А..., начальная цена 3 090 000,00 руб., задаток 15 000,00 руб. (извещение № 250718/13014161/01).

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

В соответствии с ч. 23 статьей 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.