

Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством.

Исх. № 3017/03 от 19.07.2018

Организатору торгов –

МТУ Росимущества

в Псковской и Новгородской
областях

ул. Федоровский ручей, д. 6,
Великий Новгород, 173000

Заявителю –

Л.В. Зуевой

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

16 июля 2018 года
Новгород

Великий

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления,

Иванов А.Т. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления,

Петров Д.А. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления,

в присутствии:

представителя организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173000, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6; далее – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях) – <.....>;

представителя Заявителя (Зуевой Людмилы Викторовны) – <.....>,

рассмотрев жалобу Зуевой Л.В. на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного заложенного имущества (квартиры или части квартиры (площадь 65,8 кв. м, КН 60:27:0060306:1611) (имущество Зуевой Л.В.), расположенной по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Труда, д. 58 кв. 98) (лот № 3), извещение № 080618/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 08.06.2018,

УСТАНОВИЛА:

26.06.2018 в Новгородское УФАС России поступила жалоба Зуевой Л.В. на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона

по продаже арестованного заложенного имущества (квартиры или части квартиры (площадь 65,8 кв. м, КН 60:27:0060306:1611) (имущество Зуевой Л.В.), расположенной по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Труда, д. 58 кв. 98) (лот № 3), извещение № 080618/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 08.06.2018 (вх. № 3660 Новгородского УФАС России; далее - Жалоба).

Также 26.06.2018 аналогичная по содержанию Жалоба Зуевой Л.В. на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении настоящих торгов по лоту № 3 (извещение № 080618/0007634/01) поступила в Новгородское УФАС России из Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (вх. № 3669 Новгородского УФАС России).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представитель Зуевой Л.В. представил письменные дополнения к Жалобе (вх. № 4257 от 16.07.2018 Новгородского УФАС России), а также дополнил Жалобу рядом устных дополнений.

Суть доводов Жалобы, а также дополнений к ней сводится к следующему.

1. По мнению Заявителя, сообщение о проведении рассматриваемого открытого аукциона (далее – Сообщение), размещенное организатором торгов в периодическом печатном издании - газете «Псковская правда» (выпуск № 23 (26733) от 08.06.2018), не содержит сведений о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах.

2. Заявитель считает, что требование об обязательном заключении договора о задатке с организатором торгов не отвечает принципам равноправия и соперничества хозяйствующих субъектов, а также приводит к ограничению конкуренции на торгах и нарушению публичных интересов, так как создает преимущества для участия в торгах лицам, проживающим в Псковской области.

Возможность оплатить задаток без заключения соответствующего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет организатора торгов условиями аукциона не предусмотрена.

3. Заявитель считает, что требование о предоставлении участниками торгов – физическими лицами оригинала паспорта в составе заявки на участие в торгах является неправомерным, чрезмерным и неисполнимым, поскольку паспорт является основным документом, удостоверяющим личность гражданина Российской Федерации.

Требование о заверении копии данного документа в извещении о проведении рассматриваемого открытого аукциона (далее – Извещение), размещенном организатором торгов на официальном сайте, отсутствует.

4. По мнению Заявителя, сведения о подготовке и проведении настоящих публичных торгов в установленном законом порядке опубликованы не были.

В частности, при поиске информации о торгах на официальном сайте такая информация не становится доступной широкому кругу лиц, в связи с чем в настоящих торгах могут участвовать лишь те лица, которым известен сам факт о подготовке торгов и/или конкретный номер извещения об их проведении на официальном сайте.

5. Заявитель считает, что должностными лицами Федеральной службы судебных приставов (далее – ФССП России) при совершении действий, предшествующих проведению настоящих торгов, был допущен ряд злоупотреблений, в том числе в части передачи имущества на реализацию именно в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях.

Заявитель полагает, что МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях не имело право проводить настоящие торги, поскольку реализуемое на них имущество принадлежит Зуевой Л.В., а не является государственным, либо полномочия организатора торгов на их проведение надлежащим образом в данном случае не подтверждены.

6. По мнению Заявителя, тираж распространения газеты «Псковская правда» в количестве 500 экземпляров является недостаточным для информирования о проведении публичных торгов и привлечения внимания к ним большего круга лиц.

На основании вышеизложенного, Зуева Л.В. считает, что при подготовке и проведении рассматриваемых торгов были допущены нарушения действующего законодательства о проведении торгов по реализации арестованного недвижимого имущества, повлекшие нарушение ее прав и законных интересов как собственника жилого помещения, реализуемого на торгах, в связи с чем просит выдать предписание об их устранении.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представитель Зуевой Л.В. поддержал доводы Жалобы и дополнений к ней в полном объеме, а также дополнительно просил Комиссию провести внеплановую проверку действий, совершенных при подготовке и проведении настоящих торгов, на предмет их соответствия требованиям действующего законодательства.

Необходимо отметить, что действующим законодательством не предусмотрена возможность проведения комиссией антимонопольного органа при рассмотрении жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции внеплановой проверки действий организатора торгов при их проведении.

Так частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Вместе с тем, из части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции следует, что в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Из представленных МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях письменных возражений по Жалобе (вх. № 3855 от 04.07.2018 Новгородского УФАС России) следует, что организатор торгов полагает, что своими действиями не нарушал законных прав и интересов Зуевой Л.В., в связи с чем считает Жалобу не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

1. В соответствии с пунктом 4.1.10 Положения о МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях, утвержденного приказом Росимущества от 19.12.2016 № 465 (далее – Положение), МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях осуществляет полномочия по проведению в установленном порядке реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Решением Псковского городского суда Псковской области от 28.09.2017 по гражданскому делу № 2-3205/2017 по иску Публичного акционерного общества Банк ВТБ 24 о расторжении кредитного договора, взыскании в солидарном порядке задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, взыскании в равном долевом порядке расходов по оплате госпошлины, с <.....> и <.....> взыскано 2 008 395, 62 рублей.

Решение суда вступило в законную силу 14.10.2017.

Решением суда обращено взыскание на заложенное имущество, принадлежащее Зуевой Л.В. и <.....>, а именно квартиру, расположенную по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Труда, д. 58, кв. 98, с кадастровым номером: 60:27:0060306:1611, а также определен способ реализации

квартиры в виде продажи с публичных торгов и установлена начальная продажная стоимость в размере 1 866 320, 00 рублей.

На основании вступившего в законную силу решения Псковским городским судом 16.10.2017 выдан исполнительный лист серия ФС № 021180886, который 02.11.2017 был направлен в Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особо важных исполнительных производств (далее - МОСМ по исполнению ОВИП) Управления Федеральной службы судебных приставов России по Псковской области (далее – УФССП России по Псковской области).

02.11.2017 на основании указанного исполнительного листа судебным приставом-исполнителем МОСМ по исполнению ОВИП УФССП России по Псковской области <.....> возбуждено исполнительное производство № 7460/17/60042-ИП.

27.11.2017 судебным приставом-исполнителем МОСМ по исполнению ОВИП УФССП России по Псковской области <.....> произведен арест имущества должника, о чем составлен соответствующий акт, копия акта Зуевой Л.В. направлена почтовым отправлением.

11.05.2018 судебным приставом-исполнителем МОСМ по исполнению ОВИП УФССП России по Псковской области <.....> вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги.

УФССП России по Псковской области уведомлением № 175/18-А о готовности к реализации арестованного имущества поручило МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях реализацию имущества в рамках исполнительного производства № 7460/17/60042-ИП, возбужденного в отношении должника Зуевой Л.В.

В соответствии с Актом от 06.06.2018 передачи арестованного имущества на торги в адрес МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях направлен пакет соответствующих документов для реализации имущества Зуевой Л.В. на открытых торгах, проводимых в форме аукциона.

2. По мнению организатора торгов, соглашение о задатке всегда совершается в простой письменной форме и без этого считается недействительным. Задатком можно обеспечить обязательство по заключению основного договора, в таком случае он вносится по предварительному договору и засчитывается в счет причитающихся платежей по основному договору после его заключения.

Таким образом, заключение договора о задатке никоим образом не противоречит требованиям Закона о защите конкуренции.

3. Порядок реализации заложенного недвижимого имущества регламентирован главой 10 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об

ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), предусматривающей подробные правила проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства (статья 57 Закона об ипотеке).

По мнению МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях, им, как организатором торгов, были соблюдены все требования законодательства о размещении информации о торгах и о продаваемом заложенном арестованном имуществе.

Содержащееся в Извещении и Сообщении требование о предоставлении для участия в торгах физическим лицом паспорта или заменяющего его документа необходимо только при подачи заявки для ее принятия продавцом.

Также в материалах Жалобы имеются письменные пояснения специалиста 2 разряда МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях <.....> относительно доводов Жалобы (вх. № 4159 от 13.07.2018 Новгородского УФАС России), суть которых сводится к следующему.

В Извещении содержится информация, предусмотренная пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК), в том числе сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, сведения о начальной цене.

Так, в Извещении указано, что с подробной информацией о предмете торгов и порядком проведения торгов можно было ознакомиться в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях.

Для участия в торгах необходимо заключить договор о задатке и подать заявку на участие в торгах.

При подаче заявки на участие в торгах необходимо предъявить паспорт гражданина Российской Федерации или заменяющий его документ для установления личности претендента, а также платежный документ о внесении задатка.

На основании вышеизложенного, <.....> считает, что ею, как ответственным должностным лицом организатора торгов, были соблюдены все требования законодательства о размещении информации о торгах и о продаваемом заложенном арестованном имуществе, а также не нарушены требования для участия в торгах. Принцип публичности и открытости соблюден.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представитель МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях поддержала вышеуказанные возражения и пояснения в полном объеме, а также дополнительно указала, что периодическое печатное издание - газета «Псковская правда» является официальным источником для публикации

нормативных правовых актов, иных сообщений и материалов, подлежащих обязательной публикации в соответствии с законодательством Российской Федерации и Псковской области.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. В соответствии с частью 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Согласно пункту 1 статьи 56 Закона 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.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В соответствии с пунктом 2 статьи 56 Закона об ипотеке порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами [статей 447 - 449](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 449.1 ГК 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.

Необходимо учитывать, что торги, проводимые в целях исполнения исполнительных документов в порядке исполнительного производства по реализации арестованного заложенного имущества (в том числе и рассматриваемые торги по продаже имущества, принадлежащего Зуевой Л.В.), в силу пункта 1 статьи 449.1 ГК являются публичными, в связи с чем к ним также должны применяться правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК 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.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК 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.

Таким образом, из положений статей 448, 449.1 ГК следует, что извещение о проведении публичных торгов по реализации арестованного заложенного имущества (в том числе и рассматриваемых торгов по продаже имущества, принадлежащего Зуевой Л.В.) должно содержать среди прочей информации сведения о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах.

В соответствии с пунктом 3 статьи 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.

Согласно Сообщению, опубликованному организатором торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в периодическом печатном издании - газете «Псковская правда» (выпуск № 23 (26733) от 08.06.2018), победителем торгов становится участник, предложивший наивысшую цену за объект. Ознакомиться с дополнительной информацией о предмете торгов и Порядком проведения торгов заинтересованные лица могут в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях по адресу: г. Псков, ул. Конная, д. 10, 2 этаж, тел. (8112) 68-22-05, 68-22-26 по рабочим дням с 10.00 до 13.00 и с 14.00 до 17.00, по пятницам и в предпраздничные дни – с 10.00 до 13.00.

Согласно Извещению, размещенному на официальном сайте, победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену. В день проведения торгов, организатор торгов и победитель торгов подписывают

протокол о результатах торгов.

При этом сведений об упомянутом в Сообщении Порядке проведения торгов, а также каких-либо ссылок и указаний на него, Извещение не содержит.

Вместе с тем, при рассмотрении Жалобы Комиссией установлено, что МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях как организатором торгов реализация заложенного арестованного имущества проводится в соответствии с Положением об условиях участия в торгах по продаже арестованного имущества и Порядком проведения торгов, согласованными руководителем МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях <.....> 29.12.2017.

Рассматриваемый Порядок проведения торгов, согласованный руководителем МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях, устанавливает способ проведения торгов, детально описывает порядок подачи заявок, их регистрации, случаи возвращения, порядок отзыва заявок, требования к содержанию заявок для участников торгов – физических и юридических лиц, в том числе иностранных юридических лиц, требования к оформлению документов в их составе, порядок внесения задатка, порядок проведения аукциона, определения его победителя, заключения договора по его итогам, сроки оплаты имущества, порядок перехода права собственности на имущество и пр.

Поскольку настоящие торги по продаже имущества, принадлежащего Зуевой Л.В., проводились их организатором - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в соответствии с действующим законодательством, а также в соответствии с имеющимся в межрегиональном управлении официальным документом – вышеуказанным Порядком проведения торгов, согласованным его руководителем, то и, соответственно, указанный официальный документ (Порядок проведения торгов) в силу положений статей 448, 449.1 ГК должен был быть размещен организатором торгов на официальном сайте в составе Извещения.

Не размещая Порядок проведения торгов в составе Извещения организатор торгов нарушает принципы открытости и публичности при организации и проведении торгов по реализации имущества должника.

Указание в Сообщении о возможности ознакомления с Порядком проведения торгов по адресу МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в г. Псков, а также по указанным контактными телефонам, не является надлежащим исполнением обязанности возложенной на организатора настоящих торгов статьями 448, 449.1 ГК относительно указания в извещении о проведении публичных торгов по реализации арестованного заложенного имущества среди прочей информации сведений о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в них.

Таким образом, в действиях организатора торгов - МТУ Росимущества в

Псковской и Новгородской областях содержатся нарушения пункта 2 статьи 56 Закона об ипотеке, пункта 2 статьи 448, пункта 4 статьи 449.1 ГК, выразившиеся в нарушении требований к содержанию извещения (сообщения) о проведении публичных торгов в части отсутствия в нем сведений о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах.

Следовательно, данный довод Жалобы в ходе рассмотрения нашел свое подтверждение.

2. Согласно пункту 5 статьи 448 ГК 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.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Согласно пункту 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.

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.

Таким образом, из положений вышеуказанных статей ГК и Закона об ипотеке следует, что лица, желающие принять участие в публичных торгах, должны внести соответствующий задаток для участия в них, а само извещение о проведении публичных торгов должно содержать требование о внесении задатка их участниками, в том числе сведения о размере, порядке и сроке его предоставления.

Согласно размещенному в периодическом печатном издании - газете «Псковская правда» (выпуск № 23 (26733) от 08.06.2018) Сообщению задаток должен поступить на расчетный счет организатора торгов в соответствии с договором о задатке не позднее 22 июня 2018 года. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств победителя торгов по оплате приобретенного имущества.

Сообщением и Извещением установлен размер задатка – 93 300, 00 рублей.

Согласно пункту 1 статьи 380 ГК задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с

нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 380 ГК соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

Согласно действующему в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях Положению о порядке внесения задатка для участия в торгах по продаже арестованного имущества и возврата задатка, согласованному руководителем МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях <.....> 29.12.2017, для участия в таких торгах лица, желающие принять участие в них, заключают с организатором торгов договор о задатке и вносят задаток в размере, указанном в извещении о проведении аукциона.

Порядок внесения задатка, порядок возврата и удержания задатка, реквизиты для его внесения, а также его форма содержатся в документах «Форма договора о задатке для физических лиц (с представителем)», «Форма договора о задатке для физических лиц» и «Форма договора о задатке для юридических лиц», являющихся приложениями к Извещению (размещены на официальном сайте в разделе «Документы»).

Размещенное на официальном сайте Извещение устанавливает перечень документов, прилагаемых к заявке.

Среди данных документов Извещение также называет платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого имущества в соответствии с договором о задатке, заключаемым с организатором торгов.

Документы «Форма заявки на участие в торгах заложенного недвижимого имущества для физических лиц» и «Форма заявки на участие в торгах заложенного недвижимого имущества для юридических лиц» являются приложениями к Извещению (также размещены на официальном сайте в разделе «Документы»).

Указанные формы также содержат перечень документов, подаваемых заявителями вместе с заявками на участие в торгах.

Согласно данному перечню, одним из приложений к заявке является платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий перечисление заявителем суммы задатка на указанный в договоре о задатке счет.

При этом, ни Извещение, ни Сообщение не содержат требования о представлении договора о задатке в составе заявки на участие в настоящих торгах.

Следовательно, отсутствие в составе заявки на участие в торгах договора о задатке не является основанием для отказа претенденту в допуске к

участию в открытом аукционе.

Таким образом, требование организатора настоящих торгов - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях о заключении участниками торгов с их организатором договора о задатке в письменной форме не противоречит требованиям действующего законодательства, в том числе законодательства о проведении публичных торгов. Указанное требование непосредственным образом основано на положениях статей 380 и 448 ГК, в связи с чем применяется в равной степени ко всем участникам рассматриваемых торгов и не создает никому из них каких-либо преимущественных условий участия в торгах, в том числе при подачи заявки и документов в ее составе на участие в настоящем открытом аукционе.

3. Из содержания являющегося приложением к Извещению документа «Форма заявки на участие в торгах заложенного недвижимого имущества для физических лиц» следует, что в составе заявки на участие в рассматриваемых торгах по реализации арестованного заложенного имущества, принадлежащего Зуевой Л.В., прилагается копия паспорта заявителя, а не его оригинал.

Указанное требование никоим образом не противоречит действующему законодательству и действующему в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях Порядку проведения торгов.

4. В соответствии с пунктом 3 статьи 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.

Правила направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 № 66 (далее – Правила направления информации).

Согласно пункту 2 Правил направления информации информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с подпунктом «а» [пункта 1](#) Постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. № 909 «Об определении

официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», адрес официального сайта <http://torgi.gov.ru> определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника (далее – Постановление № 909).

Пунктом 2 Постановления № 909 установлено, что Министерство связи и массовых коммуникаций Российской Федерации по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации и Федеральной антимонопольной службой утверждает [регламент](#) официального сайта.

Согласно пункту 51 Регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, утвержденного Приказом Минкомсвязи России от 03.06.2015 № 195 (далее – Регламент), для размещения информации об организации и проведении торгов на сайте торгов предусматриваются в числе прочих раздел «реализация имущества должников».

Размещение информации об организации и проведении торгов в указанном разделе на официальном сайте торгов должно осуществляться в соответствии с приложением к Регламенту (далее – Приложение).

Согласно Приложению, информация о торгах, предусмотренных статьей 57 Закона об ипотеке, подлежит размещению на официальном сайте в разделе «реализация имущества должников».

Исходя из вышеуказанного, информация об организации и проведении рассматриваемых торгов по реализации арестованного заложенного имущества, принадлежащего Зуевой Л.В., должна в обязательном порядке размещаться на официальном сайте в разделе «реализация имущества должников».

Согласно сведениям официального сайта организатором торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в разделе «реализация имущества должников» 08.06.2018 было опубликовано рассматриваемое Извещение.

Следовательно, вопреки мнению Заявителя, установленный порядок размещения на официальном сайте информации о торгах, предусмотренных статьей 57 Закона об ипотеке (в том числе Извещения), организатором торгов был соблюден надлежащим образом.

Кроме того, как отмечалось выше, информация о настоящих торгах

(Сообщение) также была опубликовано в периодическом печатном издании - газете «Псковская правда» (выпуск № 23 (26733) от 08.06.2018).

Также необходимо отметить, что помимо вышеуказанного информация о настоящих торгах была размещена и на официальном сайте ФССП России в сети «Интернет» по адресу: <http://fssprus.ru/torgi/?notificationId=70386>.

Согласно Извещению и Сообщению заявки на участие в торгах принимались до 22.06.2018, проведение открытого аукциона было назначено на 27.06.2018.

Следовательно, установленный пунктом 3 статьи 57 Закона об ипотеке срок размещения Извещения и Сообщения о проведении торгов до даты их проведения организатором торгов также был соблюден надлежащим образом.

Таким образом, организатором торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях были совершены все предусмотренные законом действия для доведения информации о проведении настоящих торгов до максимально широкого круга лиц – их потенциальных участников.

5. В соответствии с пунктом 1 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным [законом](#).

Согласно пункту 2 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Раздел 2 Положения устанавливает полномочия МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях.

Так, согласно пункту 4.1.10 Положения, МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях 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, изъятых вещей, явившихся орудиями совершения или предметами административного правонарушения, подвергающихся быстрой порче, предметов, являющихся вещественными доказательствами, хранение которых до окончания уголовного дела или при уголовном деле затруднено (за исключением вещественных доказательств, для которых законодательством Российской Федерации установлены особые правила обращения), а также реализацию конфискованного, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством Российской Федерации (за исключением недвижимого имущества, включая земельные участки, акции, доли в уставных (складочных) капиталах коммерческих организаций),

переработку такого имущества, а в случае невозможности его реализации в силу утраты потребительских свойств - его уничтожение (указанные полномочия не распространяются на отношения, связанные с этиловым спиртом, алкогольной и спиртосодержащей продукцией).

Согласно пункту 1 Положения о ФССП России, утвержденного указом Президента Российской Федерации от 13.10.2004 № 1316, ФССП России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по обеспечению установленного порядка деятельности судов, исполнению судебных актов, актов других органов и должностных лиц, правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в установленной сфере деятельности, а также уполномоченным на ведение государственного реестра юридических лиц, осуществляющих деятельность по возврату просроченной задолженности в качестве основного вида деятельности (далее - государственный реестр), и на осуществление федерального государственного контроля (надзора) за деятельностью указанных юридических лиц, включенных в государственный реестр.

Общие условия взаимодействия ФССП России, ее территориальных органов, судебных приставов-исполнителей и Федерального агентства по управлению государственным имуществом, его территориальных органов по вопросам, связанным с передачей на принудительную реализацию имущества, реализацией имущества, учетом и распределением средств, полученных от реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее - арестованное имущество), осуществления контроля за соблюдением порядка реализации арестованного имущества, установлены Соглашением ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и 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» (далее – Соглашение).

Согласно пункту 1.2 Соглашения реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица (далее - специализированные организации).

В соответствии с пунктом 2.2 Соглашения постановление о передаче арестованного имущества на реализацию является основанием для реализации арестованного имущества.

Согласно пункту 2.3 Соглашения 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.

Как указывалось выше, решением Псковского городского суда Псковской области от 28.09.2017 по гражданскому делу № 2-3205/2017 обращено взыскание на заложенное имущество, принадлежащее Зуевой Л.В. и <.....>, квартиру, расположенную по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Труда, д. 58, кв. 98, с кадастровым номером: 60:27:0060306:1611, определен способ реализации квартиры в виде продажи с публичных торгов, установлена начальная продажная стоимость в размере 1 866 320, 00 рублей.

Решение суда вступило в законную силу 14.10.2017.

На основании вступившего в законную силу решения Псковским городским судом 16.10.2017 выдан исполнительный лист серия ФС № 021180886, который 02.11.2017 был направлен в МОСМ по исполнению ОВИП УФССП России по Псковской области.

02.11.2017 на основании указанного исполнительного листа судебным приставом-исполнителем МОСМ по исполнению ОВИП УФССП России по Псковской области возбуждено исполнительное производство № 7460/17/60042-ИП.

27.11.2017 судебным приставом-исполнителем МОСМ по исполнению ОВИП УФССП России по Псковской области произведен арест имущества должника, о чем составлен соответствующий акт.

11.05.2018 судебным приставом-исполнителем МОСМ по исполнению ОВИП УФССП России по Псковской области вынесено постановление о передачи арестованного имущества на торги.

УФССП России по Псковской области уведомлением № 175/18-А о готовности к реализации арестованного имущества поручило МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях реализацию имущества в рамках исполнительного производства № 7460/17/60042-ИП, возбужденного в отношении должника Зуевой Л.В.

Согласно пункту 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве передача имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

Согласно пункту 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются копия акта о наложении ареста на имущество должника, правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости.

В соответствии с Актом от 06.06.2018 передачи арестованного имущества на торги в адрес МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях направлен пакет соответствующих документов для реализации имущества Зуевой Л.В. на открытых торгах, проводимых в форме аукциона.

На основании вышеизложенного, МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в силу пункта 1 статьи 57 Закона об ипотеке является органом, на который в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации, а также вышеуказанным Соглашением, возложено исполнение судебных решений в части организации и проведения публичных торгов по продаже арестованного данными судебными решениями имущества.

Следовательно, в материалах Жалобы имеются достаточные доказательства, подтверждающие полномочия МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях на проведение настоящих торгов по реализации имущества, принадлежащего Зуевой Л.В.

При этом тот факт, что Зуева Л.В. является собственником предмета настоящих торгов - заложенного имущества (квартиры), арестованного вступившим в законную силу решением суда, не препятствует реализации на торгах данного имущества, поскольку его реализация прямо предусмотрена судебным решением и исполнительным листом, выданным во его исполнение.

Необходимо учитывать, что любые, в том числе неправомерные и повлекшие какие-либо злоупотребления по мнению Заявителя, действия (бездействие) должностных лиц ФССП России (УФССП России по Псковской области), были совершены до объявления настоящих торгов.

При этом, УФССП России по Псковской области рассматриваемые торги не проводило, содержание Извещения (Сообщения) и условия участия в торгах не определяло, отбор участников не осуществляло и не уполномочено заключать договор по итогам состоявшихся торгов.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы: на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством

Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Следовательно, УФССП России по Псковской области не является субъектом (организатором торгов), чьи действия (бездействие) могут быть обжалованы в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в связи с чем доводы Жалобы о совершении должностными лицами ФССП каких-либо злоупотреблений при совершении действий, предшествующих проведению настоящих торгов, выходят за пределы полномочий Комиссии.

При этом, Зуева Л.В. не лишена возможности обжаловать неправомерные, по ее мнению, действия (бездействие) должностных лиц (приставов-исполнителей) УФССП России по Псковской области в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу или в судебном порядке.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 50 Закона об исполнительном производстве стороны исполнительного производства (взыскатель и должник) вправе обжаловать постановления судебного пристава-исполнителя, его действия (бездействие).

Согласно части 4 статьи 14 Закона об исполнительном производстве постановление судебного пристава-исполнителя или иного должностного лица службы судебных приставов подлежит исполнению в срок, указанный в постановлении, и может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде.

6. В соответствии с пунктом 3 статьи 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.

Как уже отмечалось выше, Сообщение было опубликовано в периодическом печатном издании - газете «Псковская правда» (выпуск № 23 (26733) от 08.06.2018).

В указанном номере выпуска газеты «Псковская правда» указан ее тираж в количестве 500 экземпляров.

Распоряжением Администрации Псковской области от 04.08.2016 N 442-р утвержден [Устав](#) редакции средства массовой информации - газеты «Псковская правда» (далее – Устав).

Согласно пункту 2.2.8 Устава в газете «Псковская правда» осуществляется официальная публикация нормативных правовых актов, иных сообщений и материалов в соответствии с законодательством Российской Федерации и Псковской области.

В соответствии с пунктом 1.8 Устава газета распространяется на территории Псковской области.

Из Извещения и Сообщения следует, что принадлежащая Зуевой Л.В. квартира расположена по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Труда, д. 58.

Следовательно, независимо от величины тиража, Сообщение в соответствии с требованиями пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке было размещено в надлежащем периодическом издании, являющимся официальным информационным источником для публикации сообщений и материалов органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения реализуемого недвижимого имущества.

На основании вышеизложенного, вышеуказанные доводы Жалобы (№№ 2-6) в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

При решении данного вопроса Комиссия учитывает следующее.

Согласно протоколу № 3 от 26.06.2018 окончания приема и регистрации заявок на участие в рассматриваемых торгах по лоту № 3 (имущество Зуевой Л.В.) поступили заявки 2 претендентов. Оба претендента допущены до участия в открытом аукционе по реализации имущества должника.

Согласно Извещению и Сообщению начальная цена лота – 1 866 320, 00 рублей, шаг аукциона – 18 700, 00 рублей.

Согласно протоколу № 3 от 27.06.2018 заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества настоящий аукцион признан состоявшимся (произошел торг), победителем аукциона по лоту № 3 признан <.....> с предложением по цене 1 885 020, 00 рублей.

Следовательно, участники не были введены в заблуждение неправомерными действиями организатора торгов, сами торги по лоту № 3 (имущество Зуевой Л.В.) состоялись (подано 2 заявки), между участниками произошел торг, вследствие чего произошло увеличение начальной цены лота на шаг аукциона.

Выданным предписанием могут быть ущемлены интересы лица, добросовестно и на общих основаниях принявшего участие в настоящих торгах и правомерно определенного в качестве их победителя.

Кроме того, согласно пункту 5 статьи 449.1 ГК 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.

Таким образом, права Заявителя вышеуказанными неправомерными действиями МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях относительно неуказания в извещении (сообщении) сведений о порядке проведения торгов ущемлены быть не могли, поскольку сама Зуева Л.В. не могла быть введена в заблуждение данными действиями организатора торгов, так как в силу пункта 5 статьи 449.1 ГК не могла стать их участником.

Доказательств того, что какие-либо иные потенциальные участники торгов (физические и юридические лица) вследствие неразмещения в Извещении Порядка проведения торгов были лишены возможности участвовать в открытом аукционе в материалах Жалобы не имеется.

На основании вышеизложенного, в материалах Жалобы отсутствуют достаточные доказательства того, что выявленные в действиях организатора торгов нарушения повлияли на результаты осуществления настоящих торгов, в связи с чем основания для выдачи предписания для их устранения у Комиссии отсутствуют.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Зуевой Людмилы Викторовны на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173000, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного заложенного имущества (квартиры или части квартиры

(площадь 65,8 кв. м, КН 60:27:0060306:1611) (имущество Зуевой Л.В.), расположенной по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Труда, д. 58 кв. 98) (лот № 3), извещение № 080618/0007634/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 08.06.2018, частично обоснованной в части довода об отсутствии в извещении о проведении рассматриваемого открытого аукциона сведений о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах.

2. Признать в действиях организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях нарушения пункта 2 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», пункта 2 статьи 448, пункта 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Предписание об устранении нарушений законодательства о проведении обязательных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации торгов не выдавать в связи с тем, что доказательств того, что выявленные нарушения повлияли на результаты осуществления торгов, не установлено.

Председатель Комиссии
Куриков

И.А.

Члены Комиссии
Иванов

А.Т.

Д.А. Петров

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