

Решение

■ жалобе № 37-04-18.1/2017

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 19 июля 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено 24 июля 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции (далее - Комиссия) в составе:

Председатель	<...>	-	руководитель Челябинского УФАС России;
Комиссии:			
Члены	<...>	-	начальник отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;
Комиссии:			специалист-эксперт отдела
	<...>	-	антимонопольного контроля Челябинского УФАС России,

рассмотрев **жалобу № 37-04-18.1/2017** ООО «Уралтрейдконсалтинг» (далее - Заявитель) вх. № 8524 от 03.07.2017 на действия организатора торгов - ООО «Профессиональная группа» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного имущества (№ 210617/2753000/03 Лот №1): земельный участок, общей площадью 1540000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0306002:15; земельный участок, общей площадью 2926000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0301012:28; земельный участок, общей площадью 3850000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0301012:27, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru (далее – Аукцион), в отсутствие лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, извещенных надлежащим образом.

У С Т А Н О

ООО «Профессиональная группа» является поверенным (лицо, осуществляющее фактические действия по проведению торгов) Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской и Курганской областях (далее – МТУ Росимущества в Челябинской и курганской областях) в соответствии с договором от 30.01.2017 № СПО(П)-1/2017 (далее – Договор).

МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях своим поручением № 012440 от 15.12.2016 поручило ООО «Профессиональная группа» осуществить процедуру реализации арестованного имущества. 25.01.2017 Актами передачи арестованного имущества на торги, судебным приставом-исполнителем Октябрьского РОСП УФФСР России по Челябинской области в специализированную организацию ООО «Профессиональная группа» передано на реализацию следующее имущество: земельный участок, общей площадью 1540000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0306002:15; земельный участок, общей площадью 2926000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0301012:28; земельный участок, общей площадью 3850000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0301012:27 (далее – Арестованное имущество).

20.03.2017 ООО «Профессиональная группа» опубликовало информационное сообщение о продаже Арестованного имущества в периодическом издании «Южноуральская панорама» и 21.03.2017 на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 210317/2753000/02 (лот № 1). Согласно указанному сообщению:

- дата начала подачи заявок: 20.03.2017;

- дата окончания подачи заявок: 31.03.2017;

- дата и время проведения аукциона: на сайте в сети Интернет - 19.04.2017 в 12:00, а в газете «Южноуральская панорама» - 01.04.2017 в 12:00.

В соответствии с указанным сообщением по лоту № 1 реализуется следующее имущество:

- тип имущества: земельный участок сельхозназначения;

- наименование и характеристика имущества: земельный участок, общей площадью 1540000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0306002:15; земельный участок, общей площадью 2926000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0301012:28; земельный участок, общей площадью 3850000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0301012:27;

- количество: 3 шт.;

- место нахождения имущества: Челябинская обл., Октябрьский район, с. Кочердык.

Протоколом от 20.04.2017 торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие.

31.05.2017 судебным приставом-исполнителем Октябрьского РОСП УФФСР России по Челябинской области вынесено Постановление о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15%.

22.06.2017 ООО «Профессиональная группа» опубликовало в газете «Южноуральская панорама» извещение о проведении повторных торгов в форме открытого аукциона. Датой проведения торгов назначено 04.07.2017.

23.06.2017 указанное извещение было опубликовано в сети интернет. Согласно извещению о проведении торгов (№ 210617/2753000/03 Лот №1):

- дата начала подачи заявок: начиная с даты выхода объявления;

- дата окончания подачи заявок: 03.07.2017.

Указанный Аукцион признан организатором торгов несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в торгах.

05.07.2017 согласно Актам приема-передачи нереализованного имущества (с ответственного хранения) судебным приставом-исполнителем Октябрьского РОСП УФССП РФ по Челябинской области принято от ООО «Профессиональная группа» нереализованное Арестованное имущество.

03.07.2017 посредством электронной почты в Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 8524 от 03.07.2017) на действия ООО «Профессиональная группа», выразившиеся в нарушении порядка проведения торгов по продаже арестованного имущества. В жалобе Заявитель указывает на нарушение сроков публикации сообщения о проведении Аукциона. Также Заявитель указал на то, что извещение о проведении торгов, размещенное на официальном сайте, а также в периодическом издании не содержит утвержденную форму заявки, а также информации об утвержденной форме договора.

Лица, участвующие в рассмотрении жалобы, извещенные надлежащим образом, на заседание Комиссии не явились.

Изучив представленные материалы жалобы, заслушав пояснения, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

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 (Указ Президента РФ от 12.05.2008 № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом»).

В соответствии со статьей 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по

соответствующему виду имущества (далее - организатор торгов).

Согласно части 2 статьи 447 Гражданского Кодекса РФ в качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

ООО «Профессиональная группа» исполняет обязанности по реализации имущества должника на торгах в соответствии с Договором.

В соответствии с пунктом 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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. Таким образом, Заявитель был вправе подать жалобу на действия организатора торгов.

1. В соответствии с частью 2 статьи 89 Закона об исполнительном производстве Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Довод заявителя о том, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее, чем за тридцать дней до их проведения в соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ не может быть принят Комиссией по следующим основаниям.

Пунктом 2 статьи 448 ГК РФ установлено, что 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.

Учитывая, что предметом торгов являются заложенные земельные участки, к проведению торгов по их реализации применяются нормы Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Согласно части 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.

22.06.2017 ООО «Профессиональная группа» опубликовало в газете «Южноуральская панорама» извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона. Датой проведения торгов назначено 04.07.2017.

Таким образом, организатор торгов не нарушил установленный Законом об ипотеке срок размещения извещения о проведении торгов (№ 210617/2753000/03 Лот №1).

Также Комиссией не может быть принят довод заявителя о том, что извещение о проведении торгов опубликовано в сети Интернет 23.06.2017, в то время как дата начала приема заявок установлена 22.06.2017.

Организатором торгов извещение о проведении торгов было опубликовано в периодическом издании «Южноуральская панорама» 22.06.2017.

В соответствии с пунктом 3 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 № 66 (далее – Правила направления информации), организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со [статьей 57](#) Закона об ипотеке (дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена), а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Организатор торгов направил извещение о проведении торгов в сети Интернет на следующий день, после опубликования данного извещения в газете «Южноуральская панорама». Следовательно, в указанных действиях организатора торгов отсутствуют нарушения Правил направления информации и статьи 57 Закона об ипотеке.

Также заявитель указал, что извещение о проведении торгов не содержит информации об утвержденной форме заявки и форме договора.

В письменных пояснениях организатор торгов отметил, что в соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ 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. Данные сведения были указаны организатором торгов

в извещении, опубликованном в газете «Южноуральская панорама» от 22.06.2017.

Комиссия Челябинского УФАС России отмечает, что в целях реализации заложенного недвижимого имущества на торгах применяется специальная норма, а именно Закон об ипотеке.

Извещение, опубликованное на сайте www.torgi.gov.ru содержит все сведения указанные в части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

Кроме того, в извещении о проведении торгов, опубликованном в газете «Южноуральская панорама» от 22.06.2017 указано следующее: «Прием заявок на участие в торгах осуществляется по рабочим дням, начиная с даты выхода настоящего объявления до 03 июля 2017 года, с 09.00 до 17.00 часов, по адресу: г. Магнитогорск, ул. Профсоюзная д. 14 каб. 307, тел. (3519) 58-09-66. Для участия в открытых торгах юридическим и физическим лицам необходимо представить в оговоренные в информационном сообщении сроки: заявку на участие в аукционе по установленной форме с одновременным приложением указанных документов: платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом задатка в счет обеспечения приобретаемого имущества, предусмотренным ст. 428 Гражданского кодекса РФ; копию паспорта; надлежащим образом оформленную доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается представителем претендента; копии свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации; надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления претендента на приобретение указанного имущества. Одно лицо имеет право подать одну заявку. Сумма задатка должна поступить на счет Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области не позднее даты рассмотрения заявок. В случае не поступления суммы задатка в срок, от лица, подавшего заявку такое лицо (заявитель) не имеет право на участие в торгах».

Следовательно, извещение содержит всю необходимую информацию в соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ для подачи заявки на участие в Аукционе.

Комиссия отмечает, что заявителем не представлено информации и документов, свидетельствующих о его намерении принять участие в Аукционе. Помимо этого, у заявителя имелась возможность запросить разъяснения у организатора торгов об установленной форме заявки, однако указанных действий не было совершено.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы.

2. Комиссией Челябинского УФАС России проведен анализ процедуры реализации Арестованного имущества, по результатам которого выявлены следующие нарушения.

Акты передачи арестованного имущества на торги были составлены судебным приставом-исполнителем Октябрьского РОСП УФССП России по Челябинской области 25.01.2017.

В соответствии с частью 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Следовательно, торги должны были состояться не позднее 25.03.2017. Однако, организатор торгов в нарушение части 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве назначил датой проведения торгов 01.04.2017, согласно публикации от 20.03.2017 в газете «Южноуральская панорама».

Кроме того, в извещении № 210317/2753000/02 Лот №1, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru указана иная дата проведения торгов – 19.04.2017, и фактически торги были проведены 19.04.2017.

Между тем, из буквального толкования пункта 3 Правил направления информации следует, что организатор торгов должен направить информацию о предстоящих торгах для размещения на официальном сайте не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения в периодическом издании, а не опубликовать. Следовательно, приоритетной информация, размещенная в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. В Челябинской области таким периодическим изданием является газета «Южноуральская панорама» издание правительства и Законодательного собрания Челябинской области, в соответствии с Распоряжением губернатора Челябинской области от 19.04.2012 № 410-р.

Таким образом, в газете «Южноуральская панорама» и на сайте www.torgi.gov.ru размещена противоречивая информация о времени проведения Аукциона, что могло ввести в заблуждение потенциальных участников торгов.

Действия организатора торгов, выразившиеся в нарушении установленных сроков проведения торгов (№ 210317/2753000/02 Лот №1) являются нарушением части 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве, а указание в извещении о проведении торгов противоречивой информации о времени проведения торгов является нарушением части 3 статьи 57 Закона об ипотеке. Указанные нарушения подпадают под признаки состава правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частями 4 и 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

3. Статьей 68 Закона об ипотеке установлены особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации. Так, в соответствии с частью 2 названной статьи продажа и приобретение на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков осуществляются с соблюдением установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие участки.

Такие ограничения установлены частью 3 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с названной нормой иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо

территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Указом Президента РФ от 09.01.2011 № 26 установлено, что Октябрьский муниципальный район Челябинской области является приграничной территорией, на которой иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками.

Учитывая, что земельные участки, подлежащие реализации на торгах расположены в Октябрьском районе Челябинской области, организатор торгов должен был указать об имеющихся ограничениях в извещении о проведении торгов, однако не разместил данную информацию.

Извещения № 210317/2753000/02 и № 210617/2753000/03 Лот №1 не содержат указанные ограничения относительно участников торгов.

Таким образом, бездействие организатора торгов, выразившееся в неуказании в извещении о проведении торгов ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать заложенные земельные участки, является нарушением части 2 статьи 68 Закона об ипотеке, а также подпадает под признаки правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 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, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Кроме того, учитывая, что Арестованное имущество передано организатором торгов с ответственного хранения судебному приставу-исполнителю, Комиссия считает возможным не выдавать Заказчику предписание об аннулировании торгов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя от 03.07.2017 вх. № 8524 на действия организатора торгов ООО «Профессиональная группа» необоснованной.

2. Признать действия ООО «Профессиональная группа», выразившиеся в нарушении сроков проведения торгов (№ 210317/2753000/02 Лот №1), нарушением части 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве.

3. Признать действия ООО «Профессиональная группа», выразившиеся в указании в извещении о проведении торгов (№ 210317/2753000/02 Лот №1) противоречивой информации о времени проведения торгов, нарушением части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

4. Признать бездействие ООО «Профессиональная группа», выразившееся в неуказании в извещении о проведении торгов ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать заложенные земельные участки, нарушением части 2 статьи 68 Закона об ипотеке.

5. Предписание об аннулировании торгов не выдавать.

6. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Челябинского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях для решения вопроса о возбуждении дела об административных правонарушениях

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