

Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области

7-я Гвардейская ул., 12, Волгоград, 400005

to34@fas.gov.ru

Заявитель:

Организатор торгов:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРАВООЗАЩИТНЫЙ ЦЕНТР" (сокращенное наименование ООО "РПЦ")
адрес (место нахождения и почтовый адрес) 430001, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, ГОРОД САРАНСК, УЛИЦА СТРОИТЕЛЬНАЯ, ДОМ 1, КВАРТИРА 204

ОРГН 1151327000417 ИНН 1327023840

Телефон 8(8342) 24-55-15

E-mail: RabotaTorgi1991@mail.ru

Жалоба

на действия (бездействия) организатора торгов ООО "РПЦ" (ОРГН 1151327000417 ИНН 1327023840)

В газете «Авангард» №150 (12896) от 15.12.2017 стр. 5 была опубликована информация о проведении публичных торгов, по продаже заложенного имущества – земельного участка, согласно решению Арбитражного суда Волгоградской области по делу №А12-56279/2016 от 18.01.2017 г.

Согласно информации о торгах: Организатором торгов выступает ООО "РПЦ". На торги выставляется Лот №1 земельный участок площадью 905 000 кв.м. с кадастровым номером 34:19:030007:0005, категории земель - земли сельскохозяйственного назначения – для сельскохозяйственного производства, расположен по адресу: Волгоградская область, г Новоаннинский район, сельское поселение Полевое. Дата проведения торгов 18.01.2018 г. по адресу: Волгоградская область, Новоаннинский район, г. Новоаннинский, ул. Ленина, дом №81, пом. 41. Копия объявления торгов и копия номера газеты прилагается к жалобе.

Действия Организатора торгов нарушает права Заявителя следующим образом:

- установлены неправомерные требования для допуска к участию в торгах;
- непредставление Организатором торгов ответа на запросы Заявителя.

1. Согласно объявлению о торгах участниками торгов (допущенными к участию в торгах) признаются лица, своевременно подавшие заявку с приложением необходимых документов. Заявка должна содержать (для физических лиц) – нотариальное согласие супруга (супруги) на приобретение имущества, копию свидетельства о заключения брака.

Нотариально заверенного согласия супруга при приобретении недвижимого имущества в силу ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации не требуется. Данный довод подтверждается судебной практикой (Постановления ФАС Уральского округа от 10.07.2013 № Ф09-1099/13 по делу N А76-16703/2012, ФАС Центрального округа от 10.07.2013 № Ф05-1099/13 по делу N А35-5601/2013, Третьего арбитражного апелляционного суда от 17.12.2013 по делу N А59-2503/2012).

Заявитель состоит в браке и в декабре 2017 – январе 2018 не имел физической возможности получить согласие супруги. В связи с чем обратился за разъяснениями к Организатору торгов – на каком основании Организатор торгов требуют от участников согласие супруги и копию свидетельства о заключении брака (письмо от 19.12.2017 в 19:55).

Организатор торгов письмом от 11 января 2018 в 16:50 пояснил, что данное требование на усмотрение Организатора торгов и связано с наличием в законе обязательного требования представления согласия. И в случае не представления согласия торги будут признаны несостоявшимися. О необходимости представления свидетельства о заключении брака организатор торгов уклонился от ответа.

Заявителю не совсем понятна логика ответа Организатора торгов, т.к. законом не предусмотрено требования представления согласия и тем более свидетельства о заключении брака, в связи с чем Заявитель написал письмо Организатору торгов повторно (письмо от 11.01.2018 в 16:55).

Ответ от Организатора торгов не получен.

Соответственно Организатором торгов установлены неправомерные требования для допуска к участию в торгах.

2. В информации о торгах указано, что для получения более подробной информации об отчуждаемом на торгах имуществе (земельном участке) необходимо обращаться к Организатору торгов ООО "РПЦ" (Тел.: 8(8342) 24-55-15, эл. почта RabotaTorgi1991@mail.ru)

Для получения подробной информации Заявитель обращался на адрес электронной почты.

- Согласно п. 1 ст. 57 ФЗ от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон 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.

С учетом Закона об ипотеке и положений ст. 447 ГК в данном случае возможно возложение обязанности по организации торгов на стороннюю организацию (в данном случае ООО «РПЦ»), но данное обстоятельство должно быть указано в самом договоре об ипотеке.

- Согласно информации о торгах : заявки с предложением о цене покупки принимаются по электронной почте RabotaTorgi1991@mail.ru

В связи с чем Заявитель (письмо от 19.12.2017 в 19:55) обратился к Организатору торгов за разъяснениями. В письме содержалось три вопроса (помимо ранее описанной ситуации с согласием супруги и свидетельством о заключении брака) Заявитель просил пояснить:

1. На основании каких положений торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся ООО «РПЦ»?

2. Каким образом будут проводиться торги физически (поднятие табличек и пр.) если в объявлении указано, заявка должна содержать информацию о предложенной цене и направляется на адрес электронной почты?

Организатор торгов по истечению трех недель письмом от 11.01.2018 в 15:45 дал ответ только на второй вопрос. По первому вопросу информация предоставлена не в полном объеме, в данном случае наличие только агентского договора недостаточно.

Также письмом от 20.12.2017 в 15:49 Заявитель обратился с просьбой дать разъяснение по наличию обременений на земельный участок.

В связи с тем, что в ответе от 11.01.2018 в 15:45 организатор уклонился от ответа и не предоставил информацию по имеющимся обременениям Заявитель повторно (письмо от 11.01.2018 в 17:28) запросил информацию по обременениям, указав конкретные записи существующих обременений.

Заявитель письмом от 11.01.2018 в 17:28 просил более детально пояснить обременение (№34:19:030007:5-34/341/2017-1 от 19.12.2017 (запрещение)), возникшее после даты публикации сведения о торгах, т.к. данное обстоятельство имело существенно значение при выборе предмета торгов в качестве покупки.

Official stamp of the auctioneer with the name 'АКЕЕВА' and a handwritten signature over it.

Организатор торгов письмом от 12.01.2018 в 11:34 фактически уклонился от ответа, сообщил что ему не известно о существующих обременениях. Запрос перенаправлен собственнику участка.

Ответ по обременениям не получен по дату истечения срока на прием Заявок

В связи с тем, что Организатор торгов письмом от 11.01.2018 в 15:45 фактически уклонился от ответа по наличию полномочий, Заявитель письмом от 15.01.2018 г в 10:55 повторно запросил полномочия организатора торгов и просил представить агентский договор и договор об ипотеки.

Ответ от Организатора торгов не получен по дату истечения срока на прием Заявок.

Таким образом не обеспечено равенства всех участников торгов в получении необходимой им информации, поскольку ставит возможность такого получения в зависимость от соглашений, заключённых между должником, кредитором и Организатором торгов (допустимо ли привлечение Организатора торгов в данном случае) информацию о которых Организатор торгов не представил. При этом в объявлении о торгах информация о физическом месте нахождения документов для ознакомления представлена не была, был указан только электронный адрес. Данное обстоятельство ставит возможность такого получения информации в зависимость как от технической функциональности предложенного средства связи и добросовестности Организатора торгов. Как было указано выше Организатор торгов ответил на первый запрос спустя более чем три недели.

Согласно части жалоба статьи 18.1 Закона о защите конкуренции на действия Организатора торгов может быть подана иными лицами (не участниками торгов), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Как было указано выше Заявитель не подал заявку, т.к. он в декабре 2017 – январе 2018 не имел физической возможности получить согласие супруги, а также непредставление Организатором торгов ответа на запросы Заявителя не позволили получить Заявителю актуальную и полную информацию об объекте недвижимости, легальности действия Организатора торгов, оценить возможные риски и последствия при снятии обременения от 19.12.2017 г.

В соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 вышесказанного ФЗ прошу
об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, об аннулировании торгов.

Приложение:

1. газета «Авангард» №150 (12896) от 15.12.2017 г.;
2. объявление о торгах;
3. сведения сайта Росреестр об наличие обременений;
4. исх. письмо от 19.12.2017 в 19:55;
5. исх. письмо от 20.12.2017 в 15:49;
6. исх. письмо от 11.01.2018 в 15:58;
7. исх. письмо от 11.01.2018 в 16:55;
8. исх. письмо от 11.01.2018 в 17:28;
9. исх. письмо от 15.01.2018 в 10:55;
10. вх. письмо от 11.01.2018 в 15:45;
11. вх. письмо от 11.01.2018 в 16:50;
12. вх. письмо от 12.01.2018 в 11:34.