

Электронные торги недвижимой собственности. Часть 1

Агрис Репше, , партнер бюро присяжных адвокатов "SORAINEN"

30. Okt. 2015

<http://www.ifinances.lv/ru/statji/rukovodstvo/hozyajstvennaya-deyatelnostj/elektronnie-torgi-nedvizhimoj-sobstvennosti-chastj-1>



1 июля этого года вступили в силу поправки к Гражданско-процессуальному закону (ГПЗ), с которыми, в процессе выполнения приговора, изменился порядок проведения торгов недвижимой собственности - от торгов на месте к торгам в электронной среде. В процессах о неплатежеспособности продажа недвижимой собственности на электронных торгах будет введена с 01.01.2016.

Торги, которые администраторы процесса неплатежеспособности объявят до 31.12.2015, будут проводиться в соответствии с существующим порядком, который остается в силе до 31.12.2015.

Сайт для электронных торгов

Для того, чтобы более подробно определить порядок проведения электронных торгов, Кабинет Министров (КМ) принял [Правила КМ № 318](#) "Правила для сайтов электронных торгов" (Правила КМ № 318). Они определяют порядок выполнения действий на сайте для электронных торгов, а также порядок, в котором участники торгов вносят в регистр сведения о лице, объеме включаемой информации, а также порядок обновления и удаления этих сведений.

Сайт для электронных торгов является государственной информационной системой. Это часть Исполнительного регистра, которая поддерживается Администрацией суда. Там размещаются объявления о торгах (в дополнение к публикации в официальном издании "Latvijas Vēstnesis"), регистрируются участники торгов, авторизуются участники для участия в объявленном торге, а также выполняются другие действия, связанные с проведением торга.

Считаю, что сайт Электронных торгов создан очень прозрачно и он прост в использовании: <https://izsoles.ta.gov.lv>.

Подача заявки на электронные торги

Согласно новому порядку, лица, которые с 01.07.2015 участвуют в торгах недвижимой собственности, проводимых присяжным судебным приставом или администратором процесса неплатежеспособности, или с 01.01.2016 захотят принять участие в торгах недвижимой собственности, должны зарегистрироваться в Регистре участников торгов, который доступен на сайте Электронных торгов.

Следует подчеркнуть, [Правила КМ № 318](#) предусматривают, что регистрироваться смогут только физические лица.

В соответствии с пунктом 2 [Правил КМ № 318](#), к сайту Электронных торгов имеет доступ любой незарегистрированный пользователь, т.е., любое лицо, которое в режиме просмотра может просмотреть на сайте размещенные объявления торгов, а также видеть статус торга: "делаются ставки", "торг прекращен" или "торг завершен".

Зарегистрированные пользователи, в свою очередь, уже могут обратиться к судебному приставу, а вскоре также и к администратору неплатежеспособности для того, чтобы авторизовать их для участия в конкретном объявленном торге.

Регистрация

Таким образом, первым шагом, который необходимо сделать для того, чтобы подать заявку на участие в электронном торге, является регистрация в Регистре участников торгов.

Регистрироваться можно аутентифицируясь при помощи одного из предлагаемых инструментов аутентификации на портале www.latvija.lv (eID-карту, смарт-карту

электронной подписи eME или интернет-банк) или на месте у судебного пристава (после 01.01.2016 – также у администратора процесса неплатежеспособности).

Регистр участников торгов облегчит зарегистрированным лицам участие в торгах, потому что им не нужно будет регистрироваться каждый раз на конкретный торг. Фактически, нужно один раз зарегистрироваться в единой базе данных потенциальных участников торгов.

Участникам, зарегистрированным в Регистре участников торгов, не обязательно принимать участие в торгах.

Участие в торге

Для участия в торге конкретной недвижимой собственности, в Регистре участников торгов зарегистрированное лицо должно внести обеспечение в размере 10% от оценки недвижимой собственности и, используя сайт Электронных торгов, нужно отправить запрос на авторизацию его участия в торге.

Судебный пристав или администратор неплатежеспособности, в течение пяти рабочих дней с момента получения запроса на авторизацию, авторизует лицо для участия в торге, прежде убедившись, зачислена ли уплаченная лицом сумма обеспечения и имеет ли лицо право на участие в торге.

Следует отметить, что участнику торга кроме обеспечения в размере 10% от оценки недвижимой собственности нужно произвести еще второй платеж - плату за участие в электронном торге. Плата за участие в торге является фиксированной - 15 EUR, и она перечисляется на счет Администрации суда.

Порядок проведения электронного торга

Участник торга может делать ставки в электронной форме с того момента, когда он авторизован для участия в торге, до момента, когда торг будет завершен. В соответствии с новым порядком электронный торг проводится в течение 30 дней, а не в конкретное время и место, как прежде.

Ставки начинаются с начальной цены, которая соответствует принудительной стоимости продажи недвижимой собственности, которую также, как и до вступления в силу поправок

в ГПЗ, определяет сертифицированный оценщик недвижимой собственности. Оценка доступна на сайте для электронных торгов.

Стартовая цена торга и шаг торга указываются уже в тексте объявления о торге. Участник не может регистрировать ставку, которая меньше или равна первоначальной цене, отличается от шага торга или меньше или равна ранее зарегистрированным ставкам.

Зарегистрированные ставки не могут быть отменены или изменены.

Автоматические ставки

Активизируя за дополнительную плату используемую услугу "Автоматический шаг торга", участник торга имеет возможность указать сумму, которую он готов поставить на недвижимую собственность. В этом случае система, учитывая указанный в объявлении шаг торга и реагируя на зарегистрированные ставки других участников, автоматически будет делать ставки до достижения указанной суммы.

Заявленные суммы

На сайте электронных торгов ставки регистрируются в хронологическом порядке, фиксируя заявленную сумму и время регистрации ставки. Во время проведения торга эта информация доступна судебному исполнителю, администратору неплатежеспособности и участникам торга.

Во время проведения и после закрытия торга на сайте Электронных торгов публично доступна информация о самой высокой заявленной цене.

Как уже упоминалось ранее, процесс торгов является полностью анонимным. Даже судебный исполнитель или администратор неплатежеспособности не видит информацию, которая позволила бы идентифицировать лицо, которое зарегистрировало ставку.

Завершение торга

Торг закрывается в 10:00 часов, на 30-й день со дня начала указанного в объявлении торга недвижимой собственности, но, если 30-й день выпадает на выходной или праздничный день – торг закрывается на следующий рабочий день до 10:00.

Интересным является предусмотренное постановление, которое предусматривает продление времени проведения торга. Если в течение последних пяти минут до

определенного времени для окончания торга регистрируется ставка, время ставки будет автоматически продлено на пять минут.

После завершения торга ставки больше не регистрируются, и на сайте Электронных торгов указывается дата, время завершения торга и последняя сделанная ставка.

Такое решение, предусматривая продление времени, обеспечивает достижения более высоких заявленных ставок, так как каждому участнику дается возможность перебить последнюю поставленную сумму даже в том случае, если до конца торга, указанного в объявлении, осталось несколько секунд.

После завершения электронного торга, будет подготовлен акт о торге, но, в отличие от старого порядка, акт о торге автоматически генерирует сайт Электронных торгов, а не составляет судебный пристав или администратор неплатежеспособности.

Кроме того, акт о торге будет действительным без подписей судебного исполнителя, администратора, участника и других лиц, указанных в предыдущем постановлении.

В продолжении статьи читайте о порядке торгов в случае технических неисправностей, а также о целях и преимуществах нового постановления!