РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-1264/2020

Резолютивная часть решения оглашена 28.07.2020 г. Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 29.07.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №117 от 14.05.2020 в составе:

Председатель комиссии:

– <<___>> – заместитель руководителя Управления.

Члены комиссии:

– <<___>> – заместитель начальника отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

– <<___>> – эксперт отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления.

в отсутствии на заседании комиссии заявителя <<___>>, надлежащим образом уведомленной о месте и времени рассмотрения жалобы,

в отсутствии на заседании комиссии представителя организатора торгов **ООО «БИОТОПЛИВО ЗАПАД»**, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу <<___>> (вх.№1438-Ж от 09.07.2020),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба <<___>> (далее – Заявитель) (вх.№1438-Ж от 09.07.2020) на действия организатора торгов – ООО «БИОТОПЛИВО ЗАПАД» (далее – Организатор торгов) при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже арестованного имущества (извещение №170620/33837571/01), лот №17.

Как следует из содержания жалобы, Заявитель является собственником нежилого помещения, площадью 154 кв.м., кадастровый номер <<___>>, по адресу: ХМАО-Югра, г. Радужный, <<___>>.

Заявитель указывает, что на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №170620/33837571/01. Однако в извещении отсутствует информация о Заявителе как собственнике указанного недвижимого имущества.

В жалобе Заявитель также указывает, что заключение оценщика по результатам отчета об оценке нежилого помещения с кадастровым номером <<___>>, копия постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества, копия постановления о передаче имущества должника на реализацию, копия постановления о снижении цены на пятнадцать

процентов отделом судебных приставов в ее адрес не направлялись. О проведении торгов по реализации принадлежащего Заявителю имущества, ее также не уведомляли.

В соответствии с уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу №05/ЕК-6655 от 10.07.2020, рассмотрение жалобы назначено на 17.07.2020.

В уведомлении о поступлении жалобы указан перечень документов, которые Организатор торгов обязан предоставить Комиссии на рассмотрение жалобы в силу части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

15.07.2020 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от Заявителя поступили дополнения к жалобе (вх.№02-5885), в которых Заявитель указывает, что ей принадлежит 1/20 доли в праве собственности на нежилое помещение с кадастровым номером <<___>>, остальные доли принадлежат ее братьям <<___>>, <<___>> и ее матери <<___>>.

Дополнения направлены Организатору торгов 15.07.2020.

17.07.2020 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от Организатора торгов поступило ходатайство об отложении рассмотрения жалоб в связи с невозможностью обеспечить явку представителя и представить документы в назначенный срок.

Уведомлением о продлении срока рассмотрения жалобы №05/ЕК-6952 от 17.07.2020 срок рассмотрения жалобы <<___>> вх.№1438-Ж от 09.07.2020 продлен в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, у Организатора торгов повторно истребованы документы, указанные в уведомлении №05/ЕК-6655 от 10.07.2020, рассмотрение жалобы назначено на 22.07.2020.

Вместе с тем, в установленный срок документы Организатором торгов не представлены.

Ходатайство о продлении срока предоставления указанных в уведомлении №05/ЕК-6655 от 17.07.2020 документов от Организатора торгов также не поступало.

20.07.2020 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от Заявителя поступили дополнения к жалобе (вх.№02-6007), согласно которым Заявитель указывает на другие (дополнительные) нарушения, которые, по его мнению, допущены Организатором торгов при проведении аукциона, а именно в извещении №170620/33837571/01 не указаны следующие сведения:

- не указано наименование нежилого помещения (магазин <<___>>);

- не указано, что <<___>> является собственником магазина <<___>>, и ей принадлежит 1/20 доли в общей долевой собственности;

- не указано об отсутствии у <<___>> ограничений прав и обременений объекта недвижимости;

- не указано, что <<___>> является собственником магазина <<___>>, и ему принадлежит 1/20 доли в общей долевой собственности;

- не указано об отсутствии у <<___>> ограничений прав и обременений объекта недвижимости;

- не указано, что <<___>> является собственником магазина <<___>>, и ему принадлежит 1/20 доли в общей долевой собственности;

- не указано об отсутствии у <<___>> ограничений прав и обременений объекта недвижимости;

- не указано, что <<___>> принадлежит 17/20 доли в общей долевой собственности на магазин <<___>>;

- не указано, что в отношении выставленного на торги объекта недвижимости установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости в пользу ООО <<___>> со сроком действия с 03.05.2017 по 03.05.2027.

Данные дополнения направлены Организатору торгов 22.07.2020 с уведомлением №05/ЕК-7150, которым рассмотрение жалобы <<___>> вх.№1438-Ж от 09.07.2020 отложено на 28.07.2020, у Организатора торгов повторно запрошены документы.

В связи с не поступлением от Организатора торгов истребованных документов, Ханты-Мансийским УФАС России необходимые документы запрошены у электронной торговой площадки ООО «РТС-Тендер» (исх.№05/ЕК-7085 от 21.07.20200, исх.№05/ЕК-7149 от 22.07.2020).

23.07.2020 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от ООО «РТС-Тендер» поступили истребованные документы (вх.№02-6172).

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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 № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона 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.

Согласно статье 87 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) реализация имущества должника, если иное не установлено названным законом, осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок с момента 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.

В соответствии с частью 3 статьи 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.

Согласно статье 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), названным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ извещение о торгах 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.

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 № 66 «О правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет» информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Как следует из представленных документов, 17.06.2020 на сайте www.torgi.gov.ru Организатором торгов размещено извещение №170620/33837571/01 о реализации нежилого помещения, площадью 154 кв.м., кадастровый номер <<___>>, по адресу: ХМАО-Югра, г. Радужный, <<___>> (лот №17).

Подача заявки и документов осуществляется посредством системы электронного документооборота на сайте https://www.rts-tender.ru/ в соответствии с регламентом электронной площадки и принимаются в электронном виде, подписанные ЭЦП должностного лица заявителя (для юр. лиц) или ЭЦП заявителя (для физ. лица), в соответствии с извещением и порядком подачи заявки на сайте www://biotoplivozapad.ru в период с 18.06.2020 по 26.06.2020. Торги назначены на 03.07.2020.

Согласно пункту 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов опубликовывается 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 и должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно представленной в материалы дела выписке из ЕГРН, следует, что собственниками нежилого помещения с кадастровым номером <<___>> являются <<___>> (1/20 доли), <<___>> (1/20 доли), <<___>> (1/20 доли) и <<___>> (17/20 доли).

Из указанной выписки также следует, что в отношении нежилого помещения с кадастровым номером <<___>> на основании договор аренды нежилого помещения №<<___>> установлено обременение в пользу ООО <<___>> сроком с 03.05.201 по 03.05.2027.

Также в отношении доли, принадлежащей <<___>>, на основании постановлений о запрете на совершение действий по регистрации, выданных ОСП по г.Радужному, установлено обременение сроком с 08.11.2018.

Вместе с тем, в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 449.1 ГК РФ Организатором торгов в

извещении о проведении торгов№170620/33837571/01 не указаны иные собственники реализуемого помещения: <<___>>, <<___>>, и <<___>>.

В нарушение пункта 2 статьи 448 ГК РФ Организатором торгов также не указано о существующих обременениях реализуемого имущества, установленных в пользу ООО <<___>>.

Следовательно, доводы Заявителя в указанной части являются обоснованными.

Одним из доводов Заявителя является то, что действиями должностных лиц Отдела судебных приставов по г.Радужному УФССП России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югры путем несоблюдения требований Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» были нарушены его права.

Вместе с тем, разрешение данных вопросов не входит в полномочия Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России, а сам Заявитель вправе оспорить действия судебного пристава-исполнителя в судебном порядке.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС, руководствуясь требованиями части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установила следующее.

Пунктом 6.2 Регламента по проведению электронных торгов по продаже арестованного имущества (далее – Регламент) установлено, что в состав заявки, подаваемой на участие в торгах, входит, в том числе, согласие супруга(ги) в соответствии с законодательством РФ.

Согласно пункту 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Приведенная норма права направлена на определение правового режима распоряжения имуществом, приобретенным супругами в браке. Между тем, приобретение имущества на торгах не является сделкой по распоряжению недвижимым имуществом.

В соответствии со статьей 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

По правилам части 1 статьи 551 ГК РФ государственной регистрации подлежит переход права собственности на недвижимое имущество при совершении сделки купли-продажи с ним, а не договор купли-продажи недвижимого имущества, за исключением случаев, установленных законом.

Согласно части 2 статьи 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В силу части 8 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» правила о

государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в статьях 558, 560, 574, 584 ГК РФ, не подлежат применению к договорам, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Указанный федеральный закон вступил в силу с 01.03.2013.

Следовательно, к договору, который мог бы быть заключен по результатам проведения торгов, правила о государственной регистрации рассматриваемой сделки применяться не должны.

Таким образом, реализация гражданином права на приобретение в собственность недвижимого имущества не является сделкой по распоряжению недвижимостью и сделкой, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, для совершения которых пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга.

Изложенная позиция подтверждается постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2016 по делу №А79-8176/2015, постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.05.2019 №Ф08-2677/2019 по делу №А20-2897/2018.

Таким образом, установление Организатором торгов требования о представлении нотариально заверенного согласия супруга (супруги) на приобретение недвижимого имущества является дополнительной обязанностью для граждан, которая не предусмотрена нормативными правовыми актами, регулирующими правовой режим общего имущества супругов, содержит признаки нарушения пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции и способно привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 11 статьи 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.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России у Организатора торгов неоднократно запрашивалась информация о заключении (не заключении) договора по результатам торгов по лоту №17 (исх. №05/ЕК-6655 от 10.07.2020, исх. №05/ЕК-6952 от 17.07.2020 от 16.07.2020, исх. №05/ЕК-7150 от 22.07.2020).

Однако на дату рассмотрения жалоб указанная информация от Организатора торгов в Ханты-Мансийское УФАС России не поступила.

Вместе с тем, согласно извещению №170620/33837571/01 торги были назначены 03.07.2020.

Таким образом, договор по результатам проведенного аукциона мог быть заключен не ранее 13.07.2020.

Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх.№05/ЕК-6655) направлено Организатору торгов 10.07.2020.

Исходя из приведенных обстоятельств, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что договор по результатам проведенного аукциона не заключен.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу <<___>> вх.№1438-Ж от 09.07.2020 на действия организатора торгов ООО «БИОТОПЛИВО ЗАПАД» при проведении публичных торгов в форме электронного аукциона по продаже арестованного имущества (извещение №170620/33837571/01), лот №17, обоснованной в части доводов о не указании в извещении о проведении аукциона информации о собственниках реализуемого нежилого помещения с кадастровым номером <<___>> <<___>>, <<___>> и <<___>>, а также о наличии обременений реализуемого имущества, установленных в пользу ООО <<___>>, в остальной части необоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов ООО «БИОТОПЛИВО ЗАПАД», выразившихся в не указании в извещении о проведении аукциона информации о собственниках реализуемого нежилого помещения с кадастровым номером <<___>> <<___>>, <<___>> и <<___>>, нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Признать в действиях организатора торгов ООО «БИОТОПЛИВО ЗАПАД», выразившихся в не указании в извещении о проведении аукциона информации о наличии обременений, установленных в отношении нежилого помещения с кадастровым номером <<___>> в пользу ООО <<___>>, нарушение пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Признать в действиях организатора торгов ООО «БИОТОПЛИВО ЗАПАД», выразившихся в установлении в Регламенте по проведению электронных торгов по продаже арестованного имущества требования о предоставлении нотариально заверенного согласия супруга (супруги) на приобретение недвижимого имущества, нарушение пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации, *части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции*.

5. Выдать организатору торгов – ООО «БИОТОПЛИВО ЗАПАД» обязательное для исполнения предписание в части совершения действий, направленных на устранение выявленных нарушений.

6. Законному представителю Общества с ограниченной ответственностью «БИОТОПЛИВО ЗАПАД» надлежит явиться **14 сентября 2020 г. в 16 ч. 10 мин**. по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.27, каб.251 на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ для дачи объяснений по факту нарушения, а также для подписания протокола об административном правонарушении либо направить для этих целей представителя с надлежащим образом оформленными полномочиями на участие в данном административном производстве (в доверенности должны быть указаны: признаки административного правонарушения; статья КоАП РФ, по которой юридическое лицо привлекается к ответственности; орган исполнительной власти, осуществляющий рассмотрение дела; дата, время и место составления протокола), включая полномочия на подписание протокола об административном правонарушении в соответствии с частью 5 статьи 28.2 КоАП, со всеми правами, предусмотренными статьей 25.1, 25.4 КоАП РФ.

7. В соответствии со статьей 26.10 КоАП РФ Обществу с ограниченной ответственностью «БИОТОПЛИВО ЗАПАД» надлежит **в трехдневный срок со дня получения настоящего уведомления представить** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре следующие заверенные копии:

- устав Общества с ограниченной ответственностью «БИОТОПЛИВО ЗАПАД»;

- выписку из ЕГРЮЛ Общества с ограниченной ответственностью «БИОТОПЛИВО ЗАПАД»;

- письменные объяснения по признакам нарушения части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель Комиссии <<___>>

Члены Комиссии: <<___>>

<<___>>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.