

г. Тула

Резолютивная часть решения оглашена «20» марта 2020г.

В полном объеме решение изготовлено «25» марта 2020г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

заместитель председателя Комиссии:

члены Комиссии:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-212/2020 по жалобе гражданина Российской Федерации Ш (далее – Заявитель, Ш) на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (далее – Организатор торгов, МТУ Росимущества по Тульской, Рязанской и Орловской областях) при проведении открытого аукциона в электронной форме по реализации арестованного имущества (извещение № 030220/2650241/01, лоты №№ 24, 25) (далее - Аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии:

- П., Ч (до объявления перерыва) - представителей Организатора торгов (по доверенности);

- Ш - Заявителя,

#### **УСТАНОВИЛА:**

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.**

**Информация о проведении Аукциона размещена на сайте <https://torgi.gov.ru> (извещение № 030220/2650241/01 от 04.02.2020 (далее - Извещение).**

**В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы с требованием о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки**

на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Рассмотрение жалобы назначено на 12 марта 2020 года в 14 часов 00 минут (по московскому времени).

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" срок принятия решения по указанной жалобе продлен.

Заседание комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению жалобы назначено на 20.03.2020 на 14 часов 00 минут (по московскому времени).

Заявитель поясняет, что в соответствии с протоколом об определении участников Аукциона ему было отказано в участии в Аукционе по причине непредставления всех требуемых документов. Ш указывает, что при подаче заявки на участие в Аукционе им не было представлено нотариально удостоверенное согласие супруги на заключение сделки купли – продажи, которое в соответствии с Извещением прилагается к заявке для участия в Аукционе.

Заявитель считает, что указанное в Извещении требование предоставить нотариально удостоверенное согласие супруги на заключение сделки купли – продажи нарушает его права и ограничивает конкуренцию на стадии подачи заявок.

На основании вышеуказанных доводов Заявитель просит проверить правомерность Организатора торгов требовать у заявителя данное согласие супруги на заключение сделки купли – продажи.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласен, представил письменные возражения, в которых указывает на законность и обоснованность данного требования при проведении Аукциона, просит отказать в удовлетворении жалобы.

На заседании Комиссии Заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, в полном объеме.

Представитель Организатора торгов также в полном объеме поддержал доводы, изложенные в возражении на рассматриваемую жалобу.

Комиссия, изучив материалы дела в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее.

Информация об Аукционе:

Дата начала подачи заявок: 04.02.2020.

Дата и время окончания подачи заявок: 28.02.2020 в 17:00.

Подведение результатов торгов: 03.03.2020.

Предмет Аукциона:

1. Лот № 24 - Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь объекта: 897000 кв. м., кадастровый номер <...> адрес объекта: \_\_\_\_\_.
2. Лот № 25 - Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь объекта: 25000 кв. м., кадастровый номер <...> адрес объекта: \_\_\_\_\_.

Электронная торговая площадка проведения Аукциона – закрытое акционерное общество «Сбербанк – автоматизированная система торгов» (<https://utp.sberbank-ast.ru>) (далее – оператор ЭТП).

Согласно Извещению к торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на ЭТП, находящейся в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://utp.sberbank-ast.ru>, предоставившие заявки на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП, с направлением на электронную почту Организатора торгов следующего пакета документов (электронные скан-копии с подлинника документа):

- Заявка на участие в торгах по установленной форме;
- платежный документ, подтверждающий перечисление претендентом установленной суммы задатка на указанный в Извещении о проведении торгов счет;
- надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени Заявителя, если заявка подается представителем Заявителя;
- сведения, указанные в опросном листе, размещенном на ЭТП в соответствии с Федеральным Законом от 07.08.2001 года №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученным преступным путем, и финансированию терроризма»;
- подписанная участником опись предоставляемых документов.

Извещением предусмотрены следующие документы, представляемые физическими лицами к заявке:

1. Копия паспорта Заявителя (все листы) или заменяющего его документа;

2. нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака;
3. свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе (ИНН) Заявителя;
4. письменное согласие субъекта персональных данных на обработку своих персональных данных (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»);
5. иные документы, предусмотренные Российским законодательством.

**Заявитель не допускается к участию в торгах если:**

**а) представленные документы не подтверждают право заявителя быть покупателем в соответствии с законодательством РФ. Обязанность доказать свое право на участие в торгах возлагается на заявителя;**

**б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанные в извещении о проведении торгов, либо документы оформлены с нарушением требований законодательства РФ и извещения о проведении торгов;**

**в) заявка подана лицом, не уполномоченным заявителем на осуществление таких действий;**

**г) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет организатора торгов.**

**В соответствии с журналом приема заявок на сайте Оператора ЭТП 27.02.2020 на участие в Аукционе по лотам №№ 24, 25 было подано 2 заявки:**

1. М (27.02.2020 в 12:01:56) – не допущена к торгам.
2. Ш (27.02.2020 в 19:30:35) – не допущена к торгам.

**Согласно протоколу об определении участников Аукциона по лотам №№ 24, 25 отклонены две заявки на участие в Аукционе – М и Ш по причине не предоставления всех требуемых документов.**

**Из письменных пояснений Организатора торгов следует, что Ш не был допущен к участию в Аукционе по причине не предоставления в составе заявки нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи, которое указано в перечне документов, подаваемым физическим лицом для участия в торгах в Извещении. В поддержку данных письменных пояснений Организатор торгов ссылается на пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ).**

**Как указано в Извещении, право собственности на имущество переходит к Победителю торгов в порядке, установленном законодательством**

Российской Федерации. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на имущество, возлагается на победителя торгов (Покупателя).

Частью 2 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее – Закон об исполнительном производстве) предусмотрено, что имущество, арестованное или изъятое при исполнении судебного акта о конфискации, передается государственным органам или организациям для обращения в государственную собственность в соответствии с их компетенцией, устанавливаемой Правительством Российской Федерации, если иное не установлено международным договором Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация, в том числе недвижимого имущества должника, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

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 (часть 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 12.05.2008 N 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», а также Постановлению Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432 "О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом" функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества, 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, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством Российской Федерации, возложены на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

В силу частей 2 и 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте

Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети "Интернет". Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Общие положения по организации и порядку проведения торгов установлены статьями 448 - 449.1 ГК РФ.

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.

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 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством (пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ).

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства определен статьей 57 Федерального закона от 16.07.1998 "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон об ипотеке (залоге недвижимости)).

Частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке (залоге недвижимости) установлено, что 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.

Пунктом 3 статьи 35 СК РФ установлено, что 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю

подлежит государственной регистрации.

Исходя из смысла пункта 1 статьи 551 ГК РФ, при заключении договора купли-продажи недвижимости момент заключения договора не совпадает с моментом перехода права собственности на нее, вследствие чего договор купли-продажи недвижимого имущества признается заключенным в момент его подписания сторонами, однако право собственности у покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода этого права.

В соответствии с пунктом 2 статьи 35 СК РФ при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Исключение из данного правила содержится в пункте 3 статьи 35 СК РФ, согласно которому необходимость получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга требуется для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке.

Комиссия отмечает, что статья 35 СК РФ направлена на регулирование порядка распоряжения общим имуществом супругов и устанавливает правило, согласно которому для совершения одним из супругов сделки, требующей регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Исходя из названия самой статьи 35 "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов" согласие супруга требуется только при совершении другим супругом подлежащей государственной регистрации сделки по распоряжению общим имуществом.

Из вышеуказанного следует, что статья 35 СК РФ направлена на определение правового режима распоряжения имуществом, приобретенным супругами в браке. Между тем приобретение имущества на торгах не является сделкой по распоряжению недвижимостью.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что к правоотношениям по приобретению имущества на торгах положения статьи 35 СК РФ о необходимости получения нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги не подлежат применению, однако вопреки этому данное требование было включено в условия участия в Аукционе.

В рассматриваемом случае действующим законодательством установлена обязательность проведения торгов в форме аукциона. То есть целью проведения торгов в данном случае является продажа предмета торгов на наивысшей цене, что достигается путем конкуренции (соперничества) между участниками торгов. Чем больше число участников торгов, тем выше конкуренция между ними и как следствие выше итоговая цена продажи предмета торгов.

Следовательно, для соблюдения требований антимонопольного законодательства результатом деятельности Организатора торгов должно быть обеспечение возможности подачи заявок на участие в торгах наибольшему числу заинтересованных лиц.

Нет оснований утверждать, что Организатором торгов соблюдены требования антимонопольного законодательства, ГК РФ, Закона об исполнительном производстве, Закона об ипотеке (залоге недвижимости) и достигнуты цели проведения Аукциона, если установлено, что арестованное имущество продано по цене ниже, чем его готовы были купить иные лица, не допущенные до участия в Аукционе по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

На основании вышеуказанного, Комиссия считает, что установление Организатором торгов в Аукционной документации требования о предоставлении нотариально заверенного предварительного согласия супруга/супруги на приобретение имущества на торгах является препятствием для определенного круга лиц, потенциально заинтересованных в приобретении реализуемого имущества, что нарушает требования статьи 448 ГК РФ, ограничивает права потенциальных участников торгов на участие в торгах, вынуждает нести дополнительные расходы, не связанные с приобретаемым имуществом, которые ни законом, ни иными нормативными актами о порядке проведения торгов не предусмотрены, а также может привести к необоснованному ограничению круга участников Аукциона, необоснованному отказу в допуске к участию в Аукционе, сокращению числа участников.

Учитывая изложенное, Комиссия Тульского УФАС России считает возможным признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 2 статьи 448 ГК РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Ш на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях при проведении открытого аукциона в электронной форме по реализации арестованного имущества (извещение № 030220/2650241/01, лоты №№ 24, 25) обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов, единой комиссии по проведению торгов по продаже арестованного, конфискованного и иного имущества,



обращенного в собственность государства, МТУ Росимущества по Тульской, Рязанской и Орловской областях обязательное для исполнения предписание об устранении нарушения пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Передать материалы дела соответствующему должностному лицу Тульского УФАС России для рассмотрения вопроса в рамках административного производства.

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