

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Пермскому краю**

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

x

x

x@yandex.ru

**Организатор торгов -**

**ООО «КАПИТАЛЬ 59»**

**Комиссия по проведению торгов по  
продаже арестованного имущества**

**ООО «КАПИТАЛЬ 59»**

614000, г. Пермь, ул. Беляева, д. 19, офис  
421

kapitali59@list.ru

**Электронная торговая площадка**

**ООО «ЭТП ГПБ»**

info@etpgpb.ru

**ТУ Росимущества в Пермском крае**

tu59@rosim.ru

**Дело № 059/10/18.1-1395/2021**

**РЕШЕНИЕ**

**по жалобе x (вх. № 020735)**

«27» декабря 2021 г.

г.

Пермь

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

**Заместитель Председателя Комиссии:**

х, заместитель руководителя управления;

**Члены комиссии:**

х, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

х, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

в присутствии х, предъявлен паспорт,

в отсутствие представителя ООО «КАПИТАЛЬ 59» (надлежащим образом уведомлены),

рассмотрев жалобу х (вх. № 020735) (далее – Заявитель) на действия ООО «КАПИТАЛЬ 59», Комиссии по проведению торгов по продаже арестованного имущества ООО «КАПИТАЛЬ 59» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене имущества) по продаже арестованного имущества: ЛОТ№9: Жилой дом, общ.пл.188,7кв.м., кад№59:32:0050027:12968 и земельный участок, для ЛПХ, пл.1244+/-7кв.м., кад№59:32:0050027:121, соб-к: Систерова Ю.В., сведения о зарегистрированных лицах и капремонту отсутствуют (Извещение №231121/48957184/04 от 23.11.2021, опубликовано на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – официальный сайт) (далее – торги, закупка),

**УСТАНОВИЛА:**

14.12.2021 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя, доводы которой сводятся к отсутствию необходимой и обязательной в соответствии с законом информацией, размещаемой Организатором в извещении о проведении торгов.

Электронной торговой площадкой и Организатором торгов в материалы дела представлены все необходимые документы для рассмотрения жалобы, в том числе, заявки на участие в торгах в полном объеме.

**Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.**

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1, п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает 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 либо 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».

Антимонопольные требования к торгам установлены ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, согласно которой при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации; создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений; участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

В силу ч. 3 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее также – Закон 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 ч. 1 ст. 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.

Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, 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. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в сети "Интернет" и публикуется им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством Российской Федерации. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (части 2, 3 ст. 90 Закона об исполнительном производстве).

Согласно п. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) организатор публичных торгов извещает о предстоящих 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 силу ч. 2 ст. 448, ч. 4 ст. 449.1 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.

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, Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432).

**2.** 23 ноября 2021 г. Организатором торгов, в том числе на официальном сайте торгов - [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), были опубликованы:

извещение № 231121/48957184/04 о проведении аукциона по продаже арестованного имущества – ЛОТ№9: Жилой дом, общ.пл.188,7кв.м., кад№59:32:0050027:12968 и земельный участок, для ЛПХ, пл.1244+/-7кв.м., кад№59:32:0050027:121, соб-к: Сыстерова Ю.В., сведения о зарегистрированных лицах и капремонту отсутствуют, (далее – Извещение),

Аукционная документация к Извещению о проведении торгов в форме электронного аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене имущества) по продаже арестованного имущества (далее – Аукционная документация).

Согласно Извещению, дата окончания подачи заявок - 30.11.2021 г., заявки

принимаются на электронной площадке <https://etp.gpb.ru/>.

Заявитель, ознакомившись с документацией, подал заявку на участие в торгах. По результатам торгов, Заявитель признан победителем, что подтверждается протоколом об определении победителя электронных торгов № 2/9 от 06.12.2021.

Как следует из содержания жалобы, 13.12.2021 Заявитель получил справку о прописанных в жилом доме, являющемся предметом торгов, лицах, в том числе, несовершеннолетних.

Не желая приобретать в собственность указанный жилой дом, Заявитель отказался от подписания договора купли-продажи и обратился в Пермское УФАС с настоящей жалобой.

Кроме того, в дополнениях от исх. б/д, б/н, Заявитель указал, что сведения о торгах также отсутствуют в периодическом печатном издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта РФ.

**3.** В части довода о том, что сведения о торгах не размещены Организатором торгов в периодическом печатном издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта РФ, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.

В соответствии со сведениями, указанными в Извещении, Организатор торгов опубликовал сведения о проведении торгов в периодическом печатном издании - Российская газета №265 (8616) от 23.11.2021. Так же, сведения о проведении торгов опубликованы на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также на официальном сайте Организатора торгов.

Кроме этого, Комиссия Пермского УФАС обращает внимание, что Заявитель обладал информацией о спорных торгах и сумел принять участие в них. Следовательно, по указанному доводу жалобы права заявителя не нарушены.

Более того, реализация права обжалования порядка опубликования информации о торгах после признания заявителя жалобой победителем торгов может содержать в себе признаки злоупотребления правом (ст. 10 ГК РФ).

Границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений.

В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований. Из указанного следует недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения закупочной документации до момента окончания срока подачи заявок.

Исполнительное производство осуществляется на принципах своевременности совершения исполнительных действий и применения мер принудительного исполнения (пункт 2 статьи 4 Закона об исполнительном производстве).

Учитывая изложенное, антимонопольный орган, исходя из баланса частных и публичных интересов, а также принципов исполнительного производства указывает, что доводы о не размещении информации о торгах в печатном издании – признаются необоснованными.

**4** .В части довода о том, что Организатор торгов не указал в Извещении информацию о лицах, зарегистрированных в жилом доме, являющемся предметом торгов, Комиссия Пермского УФАС сообщает следующее.

В соответствии с Извещением, в графе «наименование и характеристика имущества» содержатся сведения о том, что сведения о зарегистрированных лицах и капитальному ремонту отсутствуют.

При этом, в разделе «Описание обременения» указано, что «Залог, запрет судебного пристава. В имуществе проживают и прописаны люди (должник, семья должника и т.п.), выселение и снятие с регистрационного учета должника (семьи должника и т.п.) осуществляется покупателем самостоятельно и за свой счет. Действия по снятию запретов с имущества так же возлагаются на покупателя и осуществляются самостоятельно и за свой счет».

Заявителем в материалы дела представлена справка, выданная Администрацией Сылвенского сельского поселения, в которой указано, что по адресу пос. Сылва Пермского района Пермского края, ул. Полевая, д.3 проживают и зарегистрировано семь граждан, трое из которых являются несовершеннолетними.

В соответствии с Письмом Центрального аппарата Росимущества от 31.07.2019 № СА-12/25421, по отдельным вопросам организации реализации арестованного имущества в территориальные органы направлены поручения и указания Росимущества, которые подлежат неукоснительному соблюдению и доведению до специализированных организаций (в случае, если поручение и указание Росимущества затрагивает их компетенцию как организатора торгов).

В Письме Росимущества от 27.10.2020 № МИ-12-34097 указано, что сведения о зарегистрированных в жилом помещении лицах, в том числе с указанием информации о наличии среди таких лиц несовершеннолетних детей необходимо указывать в обязательном порядке.

При этом, если от судебного пристава-исполнителя указанные сведения и документы не были предоставлены, то в информационных сообщениях о торгах необходимо указывать информацию о том, что организатор торгов сведениями о зарегистрированных в жилом помещении лицах не располагает (судебным приставом-исполнителем не предоставлены).

С целью установления наличия у судебного пристава-исполнителя сведений о зарегистрированных и проживающих в жилом доме, являющемся предметом торгов, лицах, антимонопольный орган направил в УФССП России по Пермскому краю направил соответствующий запрос.

Из представленной УФССП России по Пермскому краю информации, в том числе, Постановления о передаче арестованного имущества на торги от 08.11.2021 №59034/21/336237, не следует, что судебный пристав-исполнитель передал

Организатору торгов сведения о зарегистрированных в жилом помещении лицах.

Поскольку в своей деятельности Организатор торгов может руководствоваться исключительно тем объемом документации, который ему передает в процессе оформления акта приема передачи судебный пристав-исполнитель. Никаких иных источников у Организатора торгов нет, текущее законодательство не предусматривает для него возможности производить запросы, на которые получатель будет обязан ответить в обязательном порядке.

Следовательно, в силу вышеизложенного Организатор торгов не имеет возможности, в случае отсутствия информации о лицах, зарегистрированных и (или) проживающих в жилом доме, являющемся предметом торгов, размещать такую информации в извещении о проведении торгов.

Таким образом, поскольку Организатору торгов со стороны УФССП России по Пермскому краю не были переданы сведения о лицах, проживающих и (или) зарегистрированных в жилом доме, являющемся предметом спорных торгов, у Организатора отсутствует вина в не размещении информации в извещении о лицах, проживающих и (или) зарегистрированных в жилом доме.

Кроме того, Комиссия Пермского УФАС отмечает, что согласно пп. 1 п. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает 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 N 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.

Таким образом, у Комиссии Пермского УФАС отсутствуют полномочия по оценке правомерности действий (бездействия) иных участников процедуры исполнительного производства и реализации имущества должника, помимо организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Следовательно, Комиссия Пермского УФАС не уполномочена оценивать правомерность действий (бездействия) УФССП по Пермскому краю при передаче имущества должника на реализацию, в том числе, в части непередачи Организатору торгов сведений о лицах, проживающих и (или) зарегистрированных в жилом доме, являющемся предметом торгов.

Таким образом, рассматриваемый довод Заявителя признается Комиссией Пермского УФАС необоснованным.

**5.** При этом, Комиссия Пермского УФАС отмечает, что В соответствии с п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса России, существенным условием договора продажи

жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

По смыслу п. 1 ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Учитывая, что документация о торгах является, по сути, офертой, в соответствии с которой впоследствии заключается договор купли-продажи жилого помещения, а также принимая во внимание взаимосвязанные положения п. 1 ст. 558 и п. 1 ст. 432 ГК РФ, Комиссия Пермского УФАС приходит к выводу, что не указание в договоре продажи жилого дома сведений о лицах, проживающих и (или) зарегистрированных в жилом помещении, впоследствии возникает риск признания указанного договора не легитимным.

По смыслу п. 47 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 №2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства», антимонопольный орган, во всяком случае, не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России

## **РЕШИЛА:**

**1.**Признать жалобу Коротаева Р.Ю. (вх. № 020735) (далее – Заявитель) на действия ООО «КАПИТАЛЪ 59», Комиссии по проведению торгов по продаже арестованного имущества ООО «КАПИТАЛЪ 59» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене имущества) по продаже арестованного имущества: ЛОТ№9: Жилой дом, общ.пл.188,7кв.м., кад№59:32:0050027:12968 и земельный участок, для ЛПХ, пл.1244+/-7кв.м., кад№59:32:0050027:121, соб-к: Сыстерова Ю.В., сведения о зарегистрированных лицах и капремонту отсутствуют (Извещение №231121/48957184/04 от 23.11.2021, опубликовано на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – официальный сайт) (далее – торги, закупка) **необоснованной.**

**2.**Предписание не выдавать.



**Заместитель Председателя Комиссии**

**x**

**Члены Комиссии**

**x**

**x**

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

x,

(342) 235-10-36

