

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-12913/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.09.2023 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «ТРИНТА», в отсутствие Семенова Т.В., извещенного надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 22.09.2023 № НП/40240/23,

рассмотрев жалобу Семенова Т.В. (далее — Заявитель) на действия ООО «ТРИНТА» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (реестровый №23000017540000000203, лот №1, далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

От Заявителя в адрес Московского УФАС России также поступило ходатайство (вх. от 27.09.2023 № 61996-ЭП/23) о рассмотрении Жалобы в отсутствие представителей Заявителя.

В ответ на указанное ходатайство Комиссия отмечает, что рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о

дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), 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, закупочной 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.

Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 года №229-ФЗ (далее — Закон об исполнительном производстве); Гражданским кодексом Российской Федерации; Регламентом ЭТП.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

Согласно доводам жалобы, Заявитель не согласен с положениями аукционной документации.

В частности, Заявителем оспариваются требования о предоставлении:

1. Нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенного заявления об отсутствии брака.

2. Подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о признании банкротом.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные

возражения и истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

В силу пункта 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Комиссией установлено, что между Организатором торгов и ТУ Росимущества в городе Москве заключен государственный контракт на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Российской Федерации от 22.02.2023 № 07-АИ/2023 (далее — Государственный контракт).

Извещение о проведении торгов №23000017540000000203, лот №1 было опубликовано 11.09.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.forgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Начальная цена: 11 223 200,00 руб.

Предмет Торгов: квартира общ. пл. 65,6 кв.м. по адресу: г. Москва, п. Сосенское, п.Коммунарка, ул.Липовый парк, д.6, кв.192, к/н: 77:17:0000000:9496.

Дата и время начала подачи заявок: 11.09.2023 в 11:00.

Дата и время окончания подачи заявок : 22.09.2023 в 11:00.

Дата проведения торгов: 27.09.2023 в 11:00.

1. Относительно установленного требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенного заявления об отсутствии брака Комиссия установила следующее.

Согласно «Порядку оформления участия в торгах» Извещения к торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на ЭТП, находящейся в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет», предоставившие заявки на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП с необходимым комплектом документов (электронные цветные скан-копии с подлинника документа):

Для физических лиц: нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на

заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака (если требует законодательство РФ).

При этом, согласно частям 1-3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляется по обоюдному согласию супругов.

При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки.

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 нормально удостоверенное согласие другого супруга. Из данной нормы права следует, что обязательное согласие другого супруга на совершения сделки требуется тогда, когда сделка совершается в нотариальной форме либо подлежит обязательной государственной регистрации либо права на имущество, выступающее предметом сделки, подлежат обязательной государственной регистрации.

В рассматриваемом случае, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество установлена в соответствии с частью 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч. 3 ст. 57 Семейного кодекса Российской Федерации супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Таким образом, при регистрации перехода права на нового собственника в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись об отсутствии необходимого согласия супруга на совершение сделки. Информация об отсутствии согласия супруга отражается в выписке из ЕГРН, удостоверяющей право нового собственника на приобретенный объект недвижимости, что может в дальнейшем затруднить отчуждение или совершение иных сделок с объектом недвижимости, так как такая сделка является оспоримой.

При этом совершение сделки осуществляется между победителем торгов и Организатором только после подведения итогов процедуры, в связи с чем представление соответствующего согласия супруга на этапе принятия участия в Торгах является избыточным.

Кроме того, само по себе нотариально удостоверенное заявление об отсутствии брака не гарантирует того факта, что в действительности гражданин в таком браке не состоит: в данном случае нотариус удостоверяет лишь факт наличия соответствующего заявления (которое носит сугубо декларативный характер), исходящего от конкретного лица согласно статье 80 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1).

Данная позиция также подтверждается письмом Росимущества от 12.02.2019 № СА-12/4364ж.

Комиссия отмечает, что требование о нотариальном заверении участниками документов в заявке не соответствует пункту 1 статьи 4 Закона об исполнительном производстве.

Нотариальное заверение документов заявки является платной услугой, что налагает на потенциальных участников дополнительные финансовые расходы и расценивается Комиссией как фактор ограничения конкуренции.

Кроме того, установление открытого перечня представляемых документов может повлечь необоснованные ограничения ввиду того, что проверка на соответствие комплектности документов, представляемых участником, остается на субъективном усмотрении Организатора торгов, что является недопустимым.

Комиссия также отмечает, что данные действия Организатора торгов могут существенно повлиять на результат торгов и послужить препятствием для реализации цели выставления имущества на Торги - получения наивысшей цены за реализуемое имущество, что, в свою очередь, затрагивает права взыскателя.

Указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой.

Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворенности требований взыскателя.

Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, Организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Согласно пункту 8.3 Приложения к Дополнительному соглашению №1 к Государственному контракту Организатор торгов обязан оказывать Услугу способами, не допускающими ограничение, устранение конкуренции и (или) нарушение законных прав и ущемление интересов других лиц.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулирует отношения, связанные с участием в корпоративных организациях или с управлением ими (корпоративные отношения),

договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Исходя из вышеуказанной нормы, рассматриваемое положение государственного контракта не является исключительно гражданско-правовым условием исполнения обязательств, поскольку касается публичного порядка проведения торгов.

Публичный характер некоторых условий государственного контракта также подтверждается тем, что его положения определяют порядок проведения публичных торгов, а именно действий Организатора торгов как лица, обремененного публично-правовой обязанностью по реализации имущества на торгах, проводимых в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом.

Таким образом, условия государственного контракта не являются исключительно гражданско-правовыми условиями исполнения обязательств, а ненадлежащее исполнение последних влечет для Организатора торгов не только наступление санкций гражданско-правового характера, но и публично-правового, например, включение сведений в реестр недобросовестных поставщиков при расторжении договора в одностороннем порядке заказчиком в связи с ненадлежащим исполнением Организатором торгов обязательств по государственному контракту.

При этом наделение антимонопольного органа полномочиями по осуществлению контроля по обязательным торгам на основании статьи 18.1 Закона о защите конкуренции свидетельствует о возможности установления в действиях Организатора торгов несоблюдения публично-правового порядка их проведения, возложенного на последнего государственным контрактом.

Кроме того, пункт 7.2.13 Приложения № 1 к Государственному контракту устанавливает необходимость в соблюдении требований к копиям документов, удостоверяющих личность претендента на участие в торгах, предоставление нотариально заверенных копий документов, а также согласие супруга на приобретение имущества.

При этом указанный пункт устанавливает требования к содержанию информации о предмете торгов и не закрепляет обязанность предоставления указанных сведений всеми участниками торгов. Также указанные положения Государственного контракта не содержат указание на обязанность нотариального заверения спорного документа.

На заседании Комиссии Организатор торгов указал на наличие возможности установления оспариваемого требования к победителю торгов.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы в указанной части и нарушении Организатором торгов пунктов 7.2.13, 8.3 Приложения № 1 к Государственному контракту, а также необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений.

2. Относительно установления требования о подтверждении отсутствия решения арбитражного суда о признании банкротом Комиссия установила следующее.

Согласно «Порядку оформления участия в торгах» Извещения физические лица участники торгов в обязательном порядке подтверждают отсутствие решения арбитражного суда о признании банкротом, формой предоставления сведений является декларация в свободной форме в виде отдельного документа заявки.

Комиссия отмечает, что Закон об исполнительном производстве не устанавливает конкретный перечень документов, представляемый претендентами для принятия участия в Торгах.

Указанная декларация подается в свободной форме, не возлагает на участников Торгов обязанностей и финансовых затрат.

В свою очередь, Заявитель на заседание Комиссии не явился. Доказательств ограничения своих прав или ограничения конкуренции установлением оспариваемого требования не представил.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 5 части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность.

При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов.

То есть, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Организатора торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В рассматриваемом случае Заявитель не приводит в жалобе доводов, обосновывающих нарушение его прав и законных интересов, а также не предоставлено доказательств того, что оспариваемые положения документации привели к невозможности подачи заявки на участие в Торгах.

Заявитель, как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом 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.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п.

3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы в указанной части.

На основании изложенного и руководствуясь частями 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 7.2.13, 8.3 Приложения № 1 к Государственному контракту.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.