

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-521/2021 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.01.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: рассмотрев жалобу (далее - Заявитель) на действия ООО «Компания 21» (далее - Организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества должника (извещения № 271220/41345837/01 лот №1, № 211220/41345837/01 лот №1, далее — Торги),

в соответствии со ст. 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, мотивированная несогласием с указанием на необходимость подписания протокола на бумажном носителе в офисе Организатора торгов, неправомерным проведением процедур с закрытой формой подачи предложений о цене имущества, а также с установлением условия о предоставлении нотариально заверенного согласия супруга (брачного договора) заключении договора купли-продажи.

Вместе с тем, учитывая, то что доводы жалобы связаны с проведением двух процедур, Комиссией принято решение о рассмотрении жалобы на основании процедуры с № 271220/41345837/01.

Жалоба рассмотрена по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

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, конкурсной комиссии 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 18.07.2011 № 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.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон 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.

Согласно части 2 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.

В соответствии с частью 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве 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.

Заявитель в жалобе указывает, что в день проведения торгов, с победителем подписывается электронный протокол о результатах проведения торгов, согласно регламенту работы электронной площадки и протокол торгов по адресу: г. Москва, ул. Братиславская, д. 13, корп. 1, эт. 1, пом. Б, в связи с чем, может возникнуть ситуация невозможности подписания протокола.

Комиссия изучив представленные документы и сведения отмечает следующее.

Согласно извещению о проведении торгов выигравшим торги признается лицо, предложившее на торгах наиболее высокую цену, с которым подписывается протокол о результатах проведения торгов и протокол о результатах торгов по адресу: г. Москва, ул. Братиславская, д. 13, корп. 1, эт. 1, пом. Б. Возврат задатка осуществляется согласно заявлению участника. Победитель обязан в течение 5 раб. дней полностью оплатить имущество. В случае неоплаты или отказа в подписании протокола о результатах торгов задаток не возвращается.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что указание в извещении информации

вводящей участников или потенциальных участников в заблуждение недопустимо, в данном случае Организатором торгов указана информация, которая содержит сведения о необходимости подписания протоколов в двух видах: электронном и бумажном.

При этом Комиссия считает необходимым отметить, что требование о подписании протокола в бумажном виде налагает на участника торгов дополнительные затраты, которые он должен будет понести для того, чтобы прибыть в город подписания протокола, вместе с тем, участие в процедуре является открытым и предполагает участие лиц не только проживающих или располагающихся на территории нахождения Организатора торгов.

Организатор торгов на заседании Комиссии отметил, что протокол может быть подписан не в день подведения итогов, однако, Комиссия отмечает, что данный факт не следует из документации и извещения.

Таким образом, учитывая изложенное, Комиссия признает данный довод жалобы обоснованным.

Также Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов неправомерно определена закрытая форма подачи ценовых предложений.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что в соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом (пункт 4 статьи 447 ГК РФ торги). В настоящем случае, территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве выступает от имени собственника и в его интересах, в связи с чем в государственном контракте определяет порядок проведения публичных торгов.

Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

В соответствии со статьей 448 ГК РФ открытость или закрытость аукциона зависит лишь от состава участников: открытый аукцион предполагает участие в нем любого лица, а закрытый - участие в нем специально приглашенных лиц для этой цели.

При этом ни Закон об исполнительном производстве (статьи 87, 89), ни статья 447 ГК РФ не устанавливают, каким образом подаются предложения по цене при проведении торгов в форме аукциона.

Кроме того, в соответствии с пунктом 4.4.63 государственного контракта в целях обеспечения конкурентности и состязательности между участниками аукциона и получения наивысшей цены за реализуемое имущество при проведении торгов в электронной форме, такие торги должны проводиться исключительно с открытой формой подачи предложений о цене имущества.

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 связи с чем, положения государственного контракта не только удостоверяют право ООО «Компания 21» по проведению публичных торгов, но и определяют на него публично-правовой порядок проведения таких торгов, установленный государственным заказчиком в лице управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве.

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 ООО «Компания 21» 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.

В связи с изложенными, антимонопольный орган усматривает в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 4.4.63 государственного контракта и признает данный довод жалобы обоснованным.

Заявитель в жалобе также указывает, что Организатором торгов неправомерно указано требование о необходимости предоставления нотариально заверенного согласия супруга (брачного договора).

В извещении о проведении Торгов указано, что при заключении Договора купли-продажи недвижимого имущества Победитель предоставляет нотариальное согласие супруга(и) на приобретение имущества (брачный договор).

Организатор торгов с указанным доводом не согласился и представил письменные возражения в которых указал, что Организатором торгов указано требование о предоставлении вышеуказанного согласия, основанной на нормах закона с целью минимизации рисков приобретения объекта по сделке, которая впоследствии может быть оспорена в судебном порядке.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

На основании ч. 5 ст. 38 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, запись об этом вносится в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с внесением записи о государственной регистрации.

На основании ст. 34 Семейного Кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

В соответствии с ч. 3 ст. 57 СК РФ 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.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что данное требование предъявляется не к участнику Торгов, а на этапе подписания договора.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, Комиссия признает данный довод жалобы необоснованным.

При этом Организатору торгов выдается обязательное к исполнению предписание о внесении изменений в документацию с учетом решения Комиссии по процедуре № 271220/41345837/01. Вместе с тем, по процедуре № 211220/41345837/01 предписание не выдается, в связи с тем, что имущество отозвано на основании постановления об отзыве имущества с реализации от 14.01.2021 г. судебного пристава-исполнителя Головинского ОСП ГУФССП России по г. Москве

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия ООО «Компания 21» (ИНН: 7723773044, ОГРН: 5167746450779) при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов, пункта 4.4.63 государственного контракта.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений в части процедуры № 271220/41345837/01.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-521/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.01.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе: руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 21.01.2021 по делу № 077/07/00-521/2021,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Компания 21» (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по реализации имущества должника (извещение № 271220/41345837/01 лот № 1, далее - Торги):

1. Организатору торгов отменить все протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.
2. Организатору торгов вернуть участникам Торгов ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Торгах.
3. Организатору торгов внести изменения в извещение в части формы подачи ценовых предложений, а также информации о подписании протокола с учетом решения Московского УФАС России от 21.01.2021 по делу № 077/07/00-521/2021.
4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее 15 (Пятнадцати) дней с момента размещения информации о внесении изменений в документацию до даты окончания приема заявок.
5. Организатору торгов назначить новую дату окончания подачи заявок, дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Торгов.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных для размещения информации о торгах законодательством Российской Федерации.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 22.02.2021.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 25.02.2021 включительно с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.