

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17314/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.12.2023

г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

рассмотрев жалобу ... (далее — Заявитель) на действия ООО «ТЕЗАУРУС» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника: квартира пл. 42,6 кв.м. по адресу г. Москва, ул. Кастанаевская, д. 50, корп. 1, кв.61 к/н 77:07:0005003:7770, собств. Бакланов Ю. М., н/ц 10 772 156,08 руб., поручение ЛЗ/23/28/Дор-16 (реестровый № 23000003190000000580, 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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов.

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 от 02.10.2007 года №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.08.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке), Гражданским кодексом Российской Федерации.

Таким образом, проведение спорных Торгов 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.

В соответствии с доводами жалобы Заявитель оспаривает отклонение своей заявки от участия в Торгах.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

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 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.

Организатор торгов осуществляет проведение торгов по реализации арестованного имущества должников в ходе исполнительного производства на основании государственного контракта от 14.08.2023 № 03-АИ/24-25, заключенного с Территориальным управлением Росимущества в городе Москве (далее – ТУ Росимущества в городе Москве) в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Государственный контракт).

Торги организованы на основании постановления судебного пристава-исполнителя от 27.07.2023 о передаче арестованного имущества на торги в соответствии с поручением ТУ Росимущества в городе Москве № АЗ/23/28/Дор-16 от 04.09.2023 (далее — Поручение).

В соответствии с требованиями пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве, пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке 20.11.2023 извещение о проведении Торгов опубликовано в журнале «Бюллетень Оперативной Информации «Московские Торги» от 20.11.2023 № 46/2023 и размещено на официальном сайте ГИС Торги (далее- Извещение).

Дата начала подачи заявок: 20.11.2023 в 20:00.

Дата окончания приема заявок: 06.12.2023 до 10:00.

Дата торгов: 07.12.2023 в 14:00.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 06.12.2023 заявку Заявителя отклонили от участия в Торгах на основании не представления в составе заявки согласия супруга.

Согласно позиции Заявителя отклонение его заявки является неправомерным, так как требование о представлении в составе заявки нотариального согласия супруга не соответствует законодательству Российской Федерации, так как согласно статьи 35 Семейного Кодекса Российской Федерации необходимо при заключении сделки, а участие в торгах к сделке не относится.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что требование о представлении в составе заявки нотариального согласия супруга соответствует действующему законодательству, так как в силу пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации в ряде случаев для заключения сделки одним из супругов ему требуется получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. К сделкам, требующим обязательного нотариально удостоверенного согласия второго супруга, закон относит:

- сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации;
- сделки, для которых законом установлена обязательная нотариальная форма;
- сделки, подлежащие обязательной государственной регистрации.

Организатор торгов указал, что если какая-либо из перечисленных сделок была совершена без нотариального согласия супруга, она может быть признана судом недействительной. Супруг, чье нотариально заверенное согласие на совершение сделки получено не было, вправе направить иск в суд в течение одного года со дня, когда он узнал или должен был узнать о заключении данной сделки.

В частности, к вышеуказанным сделкам относится сделка по приобретению объекта недвижимости, реализуемого на спорных торгах.

Организатор торгов пояснил, что требование о представлении в составе заявки нотариального согласия супруга предусмотрено Государственным контрактом и направлено на защиту законных прав и интересов участников торгов, участников исполнительного производства, предотвращение участия в аукционах лиц, действия которых преследуют цели оставления имущества должника нереализованным.

Комиссия оценивает позицию Организатор торгов критически на основании следующего.

Пунктом 7.2.13. Технического задания к Государственному контракту Организатору торгов указано на необходимость в соблюдении требований к копиям документов, удостоверяющих личность претендента на участие в торгах, предоставление нотариально заверенных копий документов, а также согласия супруга на приобретение имущества.

Извещением о проведении Торгов установлено, что физические лица в составе своей заявки должны представить нотариально удостоверенное согласие супруга на приобретение имущества в соответствии со статьей 35 Семейного кодекса Российской Федерации.

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 нотариально 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 частью 3 статьи 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.

Комиссия отмечает, что 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, пунктом 7.2.13. Технического задания к Государственному контракту установлено, что претендент на покупку имущества должен иметь нотариальное согласие супруга, при этом, указанный пункт не устанавливает обязанность представлять указанное согласие на этапе подачи заявки.

При этом, 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 № СА12/4364ж.

При оценке правомерности и объективности действий Организатора торгов по отклонению заявок участников необходимо установить причинно-следственную связь между положениями документации, на основании которых заявка участника отклонена и непосредственно заявкой отклоненного участника, т.е. оценка правомерности отклонения заявки в настоящем случае невозможна без исследования законности установления положений документации.

В настоящем случае Комиссия приходит к выводу, что требование, на основании которого отклонена заявка Заявителя не соответствует требованиям действующего законодательства, в связи с чем, отклонение заявки Заявителя является неправомерным.

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

Комиссия отмечает, что целью проведения Торгов является реализация имущества должника по наибольшей цене ввиду необходимости удовлетворения требований взыскателя, в связи с чем, действуя добросовестно, Организатор торгов должен способствовать формированию максимального круга участников.

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 жалобы Заявителя и нарушении Организатором торгов пунктов 7.2.13, 8.3 Приложения № 1 к Государственному контракту.

При таких обстоятельствах Комиссия выдает Организатору торгов обязательное для исполнения предписание о пересмотре заявок участников без учета требования о предоставлении в составе заявки нотариально удостоверенного согласия супруга на приобретение имущества.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, 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 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 Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.