

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1267/2021 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

01.02.2021 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 аукциона по реализации имущества должника (извещение № 180121/41345837/07 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.

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.

При этом на заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что 01.02.2021 были внесены изменения в извещения, согласно которым Торги по лоту проходят в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложения о цене, по адресу: <https://www.rts-tender.ru>. Предложение о цене подается в момент проведения аукциона. Шаг торгов – 1% от начальной цены. Выигравшим торги признается лицо, предложившее на торгах наиболее высокую цену, с которым в день проведения торгов подписывается электронный протокол о результатах проведения торгов, в соответствии с регламентом работы ЭТП на сайте <https://www.rts-tender.ru>. Подписание протокола о результатах торгов по адресу: г. Москва, ул. Братиславская, д. 13, корп. 1, эт. 1, пом. Б не требуется. Остальная информация остается без изменения.

Таким образом, Комиссия признает данный довод жалобы обоснованным, однако, предписание не выдает по указанному нарушению, ввиду устранения нарушения до заседания комиссии.

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

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.

Вместе с тем, Комиссия изучив представленные документы и сведения, а также информацию на сайте <https://torgi.gov.ru/> указывает, что согласно извещению Торги проводятся с открытой формой подачи предложения.

В связи с изложенным, а также учитывая то, что данный довод не соответствует фактическим обстоятельствам дела, Комиссия признает довод жалобы Заявителя необоснованным.

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.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 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.
3. Предписание не выдавать.

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