

1. <...>

2. ООО «Велес»

ул. Казакова, д. 6, стр.1, оф. 313, Москва, 105064

3. ООО «ЮРЛЕКС»

ул. Советская, д. 28, г. Кашира,
обл. Московская, 142900

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2375/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.11.2017 г. Москва

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

в присутствии на заседании:

<...> (по паспорту),

представителя ООО «Велес»:

в отсутствие ООО «ЮРЛЕКС» (уведомлено надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 03.11.2017 № ИШ/56591/17),

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов — ООО «Велес» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника Хиневич А.М. (реестровый № 061017/12391356/06) (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.

По мнению Заявителя, нарушение выразилось в установлении неправомерного требования о представлении в составе заявки нотариально заверенного согласия супруги (супруга) на участие в торгах по продаже недвижимого имущества, в наличии разночтений в части наименования взыскателя между исполнительным листом и постановлением судебного пристава-исполнителя, а также в установлении неправомерного срока оплаты задатка на участие в Торгах.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам названной 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), названным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) имущество,

заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных названным законом.

Согласно пункту 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 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.

Организатором торгов в Бюллетене оперативной информации «Московские торги» официального издания мэра и Правительства Москвы от 09.10.2017 № 41/2017 размещена информация о проведении торгов в электронной форме арестованного заложенного недвижимого имущества должника Хиневич А.М., Поручение на реализацию № 4124-2А от 28.09.2017 г.: квартира из 3 комнат, общ. пл. 44,9 кв. м, по адресу: г. Москва, пер. Большой Гнездниковский, д. 10, кв. 423, кадастровый номер <...> :01:0001069:1626, начальная продажная цена: 6 750 000,00 руб. Задаток 5% от начальной продажной цены. Окончание приема заявок 11:00 16.10.17.

Торги состоятся 09.11.17 г. на электронной торговой площадке по адресу: <http://torgimsk.ru>.

Поручение на реализацию от 28.09.2017 № 4124-2А опубликовано Организатором торгов 06.10.2017 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт).

В соответствии с доводом Заявителя нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в установлении неправомерного требования о представлении в составе заявки нотариально заверенного согласия супруги (супруга) на участие в торгах по продаже недвижимого имущества.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Закона об ипотеке порядок продажи на аукционе имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется правилами статей 447-449 ГК РФ и названным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Согласно части 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Вместе с тем Законом об ипотеке не установлены требования к оформлению заявки на участие в торгах.

Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом,

извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов самостоятельно формирует требования к составу заявки на участие в Торгах в соответствии с действующим законодательством.

Из извещения о проведении Торгов следует, что в составе заявки на участие в Торгах должно быть представлено в том числе нотариально заверенное согласие супруги (супруга) на участие в торгах недвижимым имуществом.

Отношения владения, пользования и распоряжения общим имуществом супругов урегулированы статьей 35 Семейного кодекса Российской Федерации (далее — СК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 35 СК РФ при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Приведенная норма права направлена на определение правового режима распоряжения имуществом, приобретенным супругами в браке.

Исключение из данного правила содержится в части 3 статьи 35 СК РФ, согласно которому необходимость получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга требуется для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке.

Между тем в рассматриваемом случае Организатором торгов установлено требование о предоставлении нотариально заверенного согласия супруги (супруга) на участие в Торгах, что является необоснованной дополнительной обязанностью, которая не предусмотрена действующим законодательством.

Таким образом, реализация гражданином права на участие в Торгах не является сделкой по распоряжению недвижимостью и сделкой, требующей нотариального удостоверения, для совершения которых пунктом 3 статьи 35 СК РФ требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга.

При этом доказательств обратного Комиссии не представлено.

Предоставленное Организатору торгов право самостоятельно определять требования к составу заявки на участие в Торгах не освобождает его от обязанности при формировании извещения о проведении Торгов соблюдать иные требования действующего законодательства.

Таким образом, установление в извещении о проведении Торгов требования о предоставлении в составе заявки на участие в Торгах нотариально заверенного согласия супруга (супруги) на участие в Торгах неправомерно и нарушает положения части 2 статьи 448 ГК РФ, части 3 статьи 35 СК РФ.

На основании изложенного, рассмотренный довод Заявителя признается обоснованным.

Помимо указанного Комиссия отмечает, что рассматриваемое требование установлено к участникам Торгов.

Кроме того, на участие в Торгах подано 11 заявок.

Относительно довода Заявителя о различном наименовании взыскателя в исполнительном листе (ОАО «Банк Российский кредит» в лице ГК «АСВ») и постановлении судебного пристава-исполнителя (ГК «АСВ» конкурсный управляющий ОАО «Банк Российский кредит»), Комиссия указывает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Закона № 229-ФЗ 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.

Частью 8 статьи 89 Закона № 229-ФЗ установлено, что при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются, в частности, копия акта о наложении ареста на имущество должника, правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости, копии документов, подтверждающих право на земельный участок, в случае продажи отдельно стоящего здания.

В соответствии с Поручением на реализацию ООО «ВЕЛЕС» от 28.09.2017 № 4124-2А Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве в соответствии с договором от 26.12.2016 № 2-АИ/2017, постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному АО № 2 УФССП России по Москве о передаче арестованного имущества на торги от 13.09.2017, уведомлением о готовности к реализации арестованного имущества от 13.09.2017 № 77902/17/1417/ЦАО № 2-14, распределенным на заседании комиссии, уполномоченный распределять арестованное имущество 21.09.2017 поручает принять от судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному АО № 2 УФССП России по Москве имущество и/или документы, принадлежащее должнику Хиневичу А.М., арестованное в ходе исполнительного производства от 28.04.2017 № 28721/17/77054-ИП и реализовать на торгах имущество должника.

Согласно Акту передачи арестованного имущества на торги от 04.10.2017 судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному АО № 2 УФССП России по Москве передана ООО «ВЕЛЕС» копия исполнительного документа, а также копия постановления о возбуждении исполнительного производства.

Исходя из вышеизложенного следует, что Организатор торгов размещает сведения, переданные ему Территориальным управлениям Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г. Москве.

В свою очередь, проанализировав информацию, размещенную на Официальном сайте, Комиссия пришла к выводу, что Организатором торгов опубликована

информация в рассматриваемой части в том виде, в котором изначально была получена.

Кроме того, данные наименования являются тождественными и несут единую смысловую нагрузку. При этом доказательств обратного Комиссии не представлено.

Относительно довода Заявителя об установлении неправомерного срока на оплату задатка, Комиссией установлено следующее.

Согласно части 3 статьи 57 Закона об ипотеке организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных 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 извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества (часть 4 статьи 57 Закона об ипотеке).

Исходя из сведений, размещенных на Официальном сайте следует, что задаток перечисляется не позднее, чем за 8 рабочих дней до даты проведения торгов на расчетный счет ООО «ВЕЛЕС».

В соответствии с первоначальным извещением о проведении Торгов, дата начала подачи заявок — 09.10.2017, дата окончания подачи заявок — 16.10.2017, дата проведения Торгов — 25.10.2017.

Исходя из письменных пояснений Заявителя, на перечисление задатка выделено меньше времени, чем на подачу заявки, что ограничивает, как отмечает Заявитель, его возможность на подачу заявки на участие в Торгах.

Исходя из письменных пояснений Организатора торгов 20.10.2017 судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному АО № 2 УФССП России по Москве вынесено постановление об отложении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения.

Согласно требованиям указанного постановления, Организатор торгов приостановил проведение Торгов на срок с 20.10.2017 по 03.11.2017 включительно.

07.11.2017 Организатор торгов возобновил Торги в связи с окончанием действия названного выше постановления.

Как отмечает Организатор торгов, 07.11.2017 в Бюллетене оперативной информации «Московские торги» официального издания мэра и Правительства Москвы от 07.11.2017 № 41/2017 датой проведения Торгов определено 09.11.2017.

Данная информация также размещена на Официальном сайте 07.11.2017.

Таким образом, в соответствии с актуальной информацией, размещенной на Официальном сайте, фактически, участник Торгов имел возможность оплатить задаток на участие в процедуре в период с 09.10.2017 по 27.10.2017 включительно.

Между тем Комиссия указывает, что Заявитель заявку на участие в Торгах не подавал, доказательства невозможности ее подачи на заседании Комиссии не представил, запрос о разъяснении положений сообщения о проведении Торгов в адрес Организатора торгов не подавал, что свидетельствует об отсутствии у Заявителя заинтересованности в участии в рассматриваемых Торгах. Также жалоба была подана после окончания срока подачи заявок на участие в Торгах (доказательства обратного в материалах дела отсутствуют).

Кроме того, о наличии возможности подать заявку на участие в Торгах также свидетельствует значительное количество поданных на участие в процедуре заявок (11 шт.).

Таким образом, жалоба Заявителя в рассмотренной части признается необоснованной.

На заседании Комиссии Организатор торгов сообщил, что в отношении объекта Торгов вынесено постановление об отзыве имущества с реализации от 08.11.2017 в связи с отзывом исполнительного документа.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной в части установления неправомерного требования о представлении в составе заявки нотариально заверенного согласия супруга (супруги) на участие в Торгах, в остальной части необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения части 2 статьи 448 ГК РФ, части 3 статьи 35 СК РФ.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать, так как рассмотренные действия Организатора торгов не повлияли на права и законные интересы Заявителя, а также ввиду отзыва имущества с реализации.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех

месяцев со дня его принятия.